

# JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2019



WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SCA

# IDENTIFICATIE

<i>Naam</i>	Warehouses Estates Belgium (afgekort WEB)
<i>Rechtsvorm</i>	Commanditaire Vennootschap op Aandelen (afgekort Comm.VA)
<i>Statuut</i>	Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (afgekort OGW of GW)
<i>Adres (maatschappelijke zetel)</i>	29 avenue Jean Mermoz, B-6041 Gosselies (België)
<i>Telefoon</i>	+32 71 259 259
<i>Fax</i>	+32 71 352 127
<i>E-mail</i>	info@w-e-b.be
<i>Website</i>	www.w-e-b.be
<i>Ondernemingsnummer</i>	BE0426.715.074
<i>LEI</i>	549300JTJHL7MXIM284
<i>Oprichtingsdatum</i> <sup>1</sup>	04 januari 1985, onder de naam "Temec"
<i>Datum eerste Euronext-notering</i>	01 oktober 1998
<i>Datum GW-erkenning</i>	13 januari 2015
<i>Duur</i>	Onbeperkt
<i>Maatschappelijk kapitaal</i>	€10.000.000
<i>Aantal aandelen</i>	3.166.337
<i>ISIN-code</i>	BE0003734481
<i>Beursnotering</i>	Euronext Brussels
<i>Effectieve leiders</i>	De heer Claude DESSEILLE, CEO <sup>2</sup> De heer Laurent WAGNER, CEO Mevrouw Caroline WAGNER, CAO De heer Antoine TAGLIAVINI, CFO De heer Laurent VENSENSIUS, CTO <sup>3</sup>
<i>Zaakvoerder</i>	W.E.B. Property Services NV (afgekort WEPS NV)
<i>Afsluitingsdatum</i>	31 december
<i>Vastgoeddeskundige</i>	CBRE, vertegenwoordigd door de heer Pieter PAEPEN <sup>4</sup>
<i>Commissaris</i>	PwC, vertegenwoordigd door de heer Damien WALGRAVE <sup>5</sup>
<i>Soorten vastgoed</i>	Handels-, kantoor- en logistieke gebouwen
<i>Reële waarde van de portefeuille</i>	€272.194.705 <sup>6</sup>

## Verklaring

De heer Claude DESSEILLE, als Voorzitter van de Raad van Bestuur, mevrouw Valérie WAGNER, als Bestuurder en ex-Voorzitster van de Raad van Bestuur, mevrouw Caroline WAGNER en de heer Laurent WAGNER, als Bestuurders en Effectieve leiders, de heren Daniel WEEKERS, Jean-Jacques CLOQUET en Jacques PETERS, als Onafhankelijke Bestuurders evenals de heren Antoine TAGLIAVINI (CFO) en Laurent VENSENSIUS (CTO), Effectieve leiders van Warehouses Estates Belgium Comm.VA (hierna "WEB Comm.VA"), met maatschappelijke zetel aan de Avenue Jean Mermoz 29 te 6041 Charleroi (Gosselies), België, verklaren dat, voor zover hen bekend :

- de jaarrekening, opgesteld conform de toepasselijke boekhoudnormen, een waarheidsgetrouw beeld geeft van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de Vennootschap;
- het jaarverslag een getrouw overzicht bevat van de ontwikkeling, de resultaten en de toestand van de Vennootschap, alsmede een beschrijving van de belangrijkste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd wordt.

Alle bijkomende informatie is op gewoon verzoek verkrijgbaar via de telefoon op het nummer 071/259.259, via fax op het nummer 071/352.127 of via mail op het adres [info@w-e-b.be](mailto:info@w-e-b.be).

*Het financiële jaarverslag is ook beschikbaar in het Frans en het Engels, met dien verstande dat alleen de Franstalige versie van het document authentiek is. De Nederlandse en Engelse versies zijn vrij vertalingen..*

(1) De recentste gecoördineerde statuten zijn beschikbaar op de website : [www.w-e-b.be](http://www.w-e-b.be).

(2) Tot 31/12/2019.

(3) Vanaf 01/01/2020.

(4) Het mandaat van de Vastgoeddeskundige werd in januari 2018 verlengd voor een periode van 3 jaar.

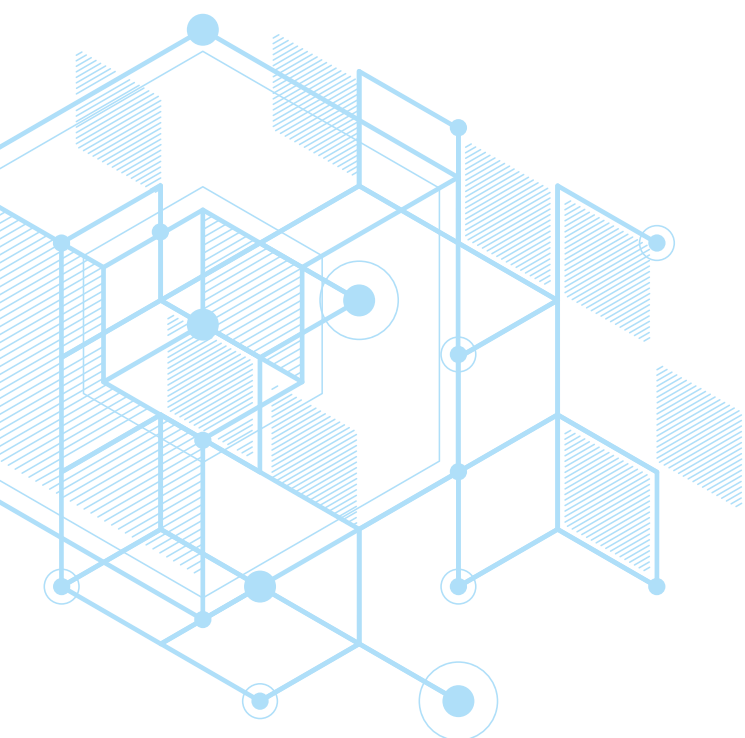
(5) Het mandaat van de Commissaris werd in januari 2017 verlengd voor een periode van 3 jaar.

(6) Activa bestemd voor verkoop inbegrepen.



# INHOUDS- OPGAVE

- 02** Profiel
- 04** Brief aan de aandeelhouders
- 06** Kerncijfers
- 09** Financiële kalender
- 10** Historiek
- 12** Beheersverslag
- 36** Risicofactoren
- 50** Vastgoedverslag
- 86** Financieel Verslag



# PROFIEL

WEB Comm.VA is een Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap ("OGVV") die onderworpen is aan de wettelijke voorschriften terzake, met name de Wet van 22 oktober 2017 houdende wijziging van de Wet van 12 mei 2014 en het Koninklijk Besluit van 23 april 2018 houdende wijziging van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.



WEB Comm.VA is sinds 1 oktober 1998 genoteerd op Euronext Brussels. Binnen de perken van haar investeringsstrategie investeert WEB Comm. VA in vastgoed in België.

De activiteit van WEB Comm.VA bestaat erin haar gebouwen ter beschikking te stellen van gebruikers. Dit gebeurt in hoofdzaak via gewone huurovereenkomsten, waarbij WEB Comm.VA de belangrijkste risico's en voordelen die verbonden zijn aan het bezit van beleggingsvastgoed, behoudt. De ontvangen huren worden lineair over de duur van het huurcontract onder huuropbrengsten geboekt. WEB Comm.VA heeft ook vier (4) erfpachtcontracten afgesloten.

Met haar activiteiten beoogt WEB Comm.VA een opwaardering en aangroei van haar vastgoedactiva, meer bepaald in de segmenten van handels-, kantoor- en logistieke gebouwen. Op dit ogenblik is WEB Comm.VA één van de specialisten inzake investering in en beheer van gebouwen in genoemde vastgoedsegmenten.

WEB Comm.VA bezit een portefeuille van + 110 gebouwen (exclusief projecten in uitvoering en exclusief activa in bezit met het oog op verkoop), die samen goed zijn voor een totale bebouwde oppervlakte van 284.863 m<sup>2</sup> (exclusief gronden). De reële waarde van deze vastgoedportefeuille bedraagt €272.194.705 op 31 december 2019.<sup>1,2</sup>

Sinds de beursgang 21 jaar geleden biedt WEB Comm.VA haar aandeelhouders, ondanks een moeilijk geworden sociaal-economische context, een opmerkelijk rendement. De vennootschap wil haar groei voortzetten en daarbij inzetten op de opbouw van een stabiele, waardescheppende portefeuille met groeiperspectieven op de lange termijn, die inkomsten genereert in lijn met haar dividendbeleid. In de toekomst blijft WEB Comm.VA zich voorzichtig en kieskeurig opstellen bij de keuze van haar investeringen om zeker te zijn dat deze altijd plaatsvinden onder voorwaarden die zeer gunstig zijn voor haar aandeelhouders. Daarbij wordt altijd ook zorgvuldig gekeken naar de mogelijke bijbehorende risico's.

Op 31 december 2019 bedraagt de beurskapitalisatie van de Vennootschap €189.980.220.

(1) Naar aanleiding van de BAV van 05/09/2018, die goedkeuring verleend heeft aan de fusie door overname door WEB Comm.VA van de NV Centre Commercial St Georges, heeft de Vennootschap op 31/12/2018 geen enkele dochtervennootschap meer. De op die datum voorgelegde cijfers zijn dus statutair.

(2) activa in bezit met het oog op verkoop inbegrepen

# BRIEF AAN DE AANDEEL- HOUDERS



## Geachte Aanhouders,

Het boekjaar 2019, dat samenvalt met een kalenderjaar – in tegenstelling tot het voorgaande boekjaar dat 15 maanden telde – wordt afgesloten met een uitkeerbaar resultaat bij vergelijkbare duur<sup>1</sup> dat met 7,66% stijgt, met name van €11.242.954 naar €12.104.164 over dezelfde periode.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille, inclusief vastgoedbeleggingen, ging van €267.187.603 naar €272.194.706, een stijging met 1,87% die onder meer toe te schrijven is aan volgende operaties:

- de onderhoudswerken aan het park voor een bedrag in de orde van ± €1.071.416 (inclusief BTW)
- nieuwbouw- en verbeteringswerken aan het park voor een bedrag in de orde van ± €9.157.263 (inclusief BTW)
- de verkoop van de gebouwen in Binche en in Jumet.

Het statutair actief van WEB Comm.VA gaat op die manier van €272.130.633 naar €277.885.774, dit is een toename met 2,11%.

Bij vergelijkbare duur is het nettohuurresultaat met bijna 6% gestegen en kwam uit op €18.655.861 op 31 december 2019, tegen €17.614.307 op 31 december 2018, wat goed is voor een vastgoedresultaat van €18.141.847 (+ 7,83%).

De bezettingsgraad komt uit op 94,43%.

Op datum van 25 november 2019 had de Raad van Bestuur beslist om een voorschotdividend van €2,25 bruto per aandeel uit te keren, met uitbetaling op 3 december 2019.

Op de Gewone Algemene Vergadering van 28 april 2020 zal de Raad voorstellen om een bijkomend dividend uit te keren van €1,25 bruto.

Op die manier zal het totale bedrag van het brutodividend over het boekjaar 2019 uitkomen op €3,50 met een bruto rendement van 6,49%, wat neerkomt op een pay-out ratio van 91,56%, tegenover 93,50% voor het voorgaande boekjaar.

In de toekomst zullen de Raad van Bestuur en de Effectieve Leiders blijven focussen op selectieve groei en de instandhouding van het vastgoedpark op het beste huurniveau, waarbij zij in hun keuzes blijven kijken naar voldoende rentabiliteit om zo een jaarwinst te genereren, die hen in staat stelt de Aandeelhouders een aanzienlijk dividend per aandeel uit te keren.

Vanuit dat streven heeft WEB Comm.VA in januari 2020 het proces afgerond tot verwerving van twee vastgoedondernemingen, die samen goed zijn voor bijna €1.420.000 aan huuropbrengsten per jaar.

Graag willen wij bij deze alle medewerkers danken voor het werk dat zij dit jaar gepresteerd hebben en hen gelukwensen voor de positieve ingesteldheid waarmee zij bijgedragen hebben tot het realiseren van onze doelstellingen.

Evenzeer willen wij alle Aandeelhouders danken voor hun trouw aan de Vennootschap. Dat sterkt ons in onze overtuiging dat wij goed op weg zijn naar een verdere winstgevende uitbouw van onze portefeuille.

Valérie WAGNER  
Voorzitter van de Raad van Bestuur<sup>2</sup>

Claude DESSEILLE  
CEO<sup>2</sup>

Laurent WAGNER  
CEO

(1) Naar aanleiding van de beslissing van de BAV op 05/09/2019 is de sluitingsdatum voor het boekjaar 2018 gewijzigd zodat deze laatste 15 maanden was tegen 12 maanden voor het boekjaar 2019. Bijgevolg en omwille van Ter vergelijking: het resultaat werd teruggebracht tot 12 maanden pro rata temporis.

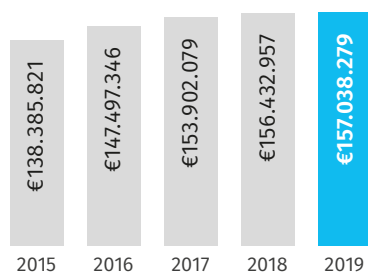
(2) Tot 31/12/2019.

# KERNCIJFERS 2019<sup>1</sup>

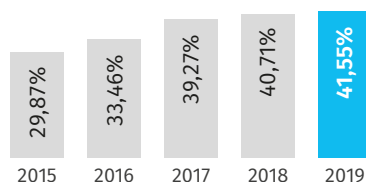
	2018 <sup>2</sup> (15 maanden)	2018 (12 maanden)	2019	Variatie (12 maanden)
Nettohuurresultaat	€22.017.884	€17.614.307	€18.655.861	5,91%
Vastgoedresultaat	€21.029.703	€16.823.762	€18.141.847	7,83%
Operationeel vastgoedresultaat	€16.973.091	€13.578.473	€14.358.044	5,74%
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	€15.839.190	€12.671.352	€13.620.071	7,49%
Financieel resultaat	-€2.124.138	-€1.699.311	-€2.069.487	21,78%
Uitkeerbaar resultaat	€14.053.692	€11.242.954	€12.104.164	7,66%

	31/12/2018	31/12/2019	Variatie
Reële waarde van de portefeuille (balans)	€267.187.603	€272.194.705	+1,87%
Totaal activa	€272.130.633	€277.885.774	+2,11%

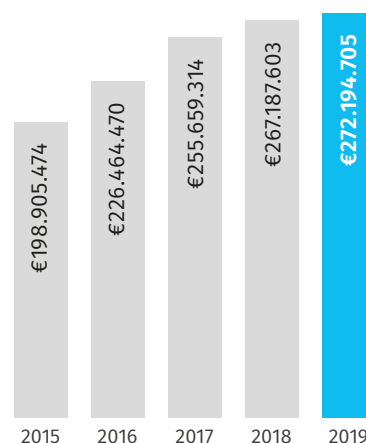
## EVOLUTIE VAN HET EIGEN VERMOGEN (IN €)



## EVOLUTIE VAN DE SCHULDRATIO (IN %)



## EVOLUTIE VAN DE REËLE WAARDE (IN €)<sup>3</sup>



(1) Activa in bezit met oog op verkoop inbegrepen behoudens andersluidende vermelding.

(2) De BAV van 05/09/2018 heeft de wijziging van de afsluitedatum van het boekjaar goedgekeurd. Bijgevolg telt het verslagjaar 15 maanden tegenover 12 maanden voor de voorgaande boekjaren.

(3) De reële waarde is die bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de vennootschap.

(4) Op basis van de investeringswaarde

(5) Activa bestemd voor verkoop niet inbegrepen



VERDELING PER SECTOR<sup>4</sup>

KANTOORGEBOUWEN  
**6,91%**



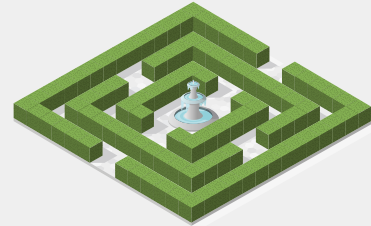
LOGISTIEKE GEBOUWEN  
**17,84%**



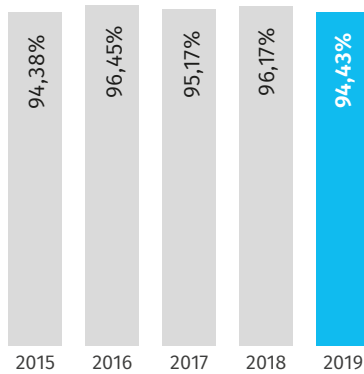
HANDELSGEBOUWEN  
**72,62%**



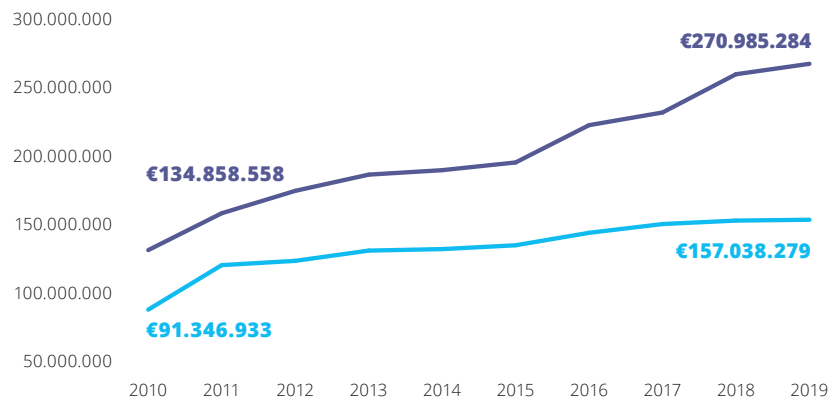
GRONDEN  
**2,63%**



EVOLUTIE VAN DE  
BEZETTINGSGRAAD (IN %)



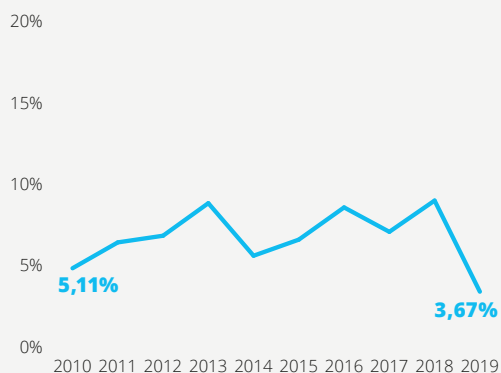
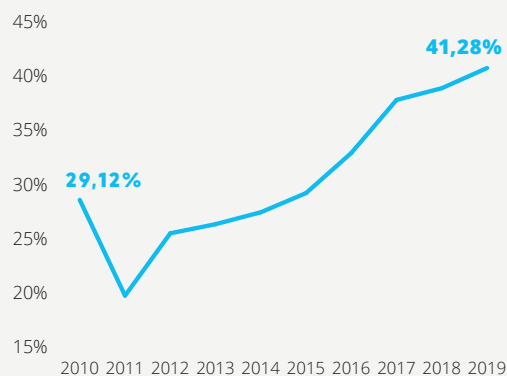
VERGELIJKENDE EVOLUTIE VAN HET EIGEN VERMOGEN EN  
DE REËLE WAARDE VAN DE ONROERENDE GOEDEREN<sup>3,5</sup>



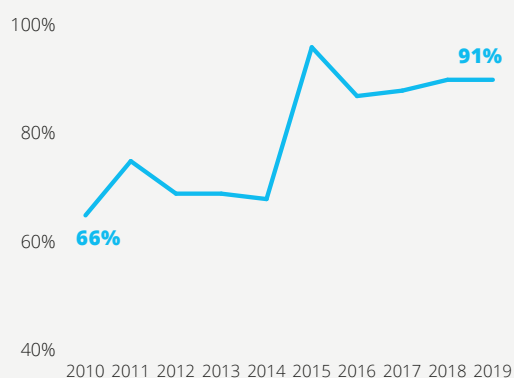
→ Eigen vermogen  
→ Reële waarde van de portefeuille

Op 31 december 2019 legt de Vennootschap voor het éérentwintigste opeenvolgende jaar een aanzienlijke groei voor van de waarde van haar portefeuille voor verhuuring bestemde onroerende goederen. Die groei ging gepaard met een al even gestage groei van het eigen vermogen.

## RETURN ON ASSET

LOAN TO VALUE<sup>2</sup>

Op die manier kan de Vennootschap sinds 2010 een aanhoudend stijgende return on asset (zijnde het globale jaarresultaat afgezet tegen de fair value<sup>5</sup> van haar onroerende goederen voor elk van de jaren) voorleggen, een stijging die voor 2019 uitkomt op 4,47%. De Vennootschap groeit mee met de vereisten inzake rendement en dividenduitkering.

VERMOGENSBESTENDIGHEID<sup>3</sup>BRUTODIVIDEND<sup>4</sup>

Dit vertaalt zich in een financieringsbeleid dat onder controle is en de Vennootschap middelen op de lange termijn verschafft, alsook in een blijvend dividendbeleid ten gunste van de aandeelhouders.

(1) De reële waarde of "fair value" wordt bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de Vennootschap.

(2) Loan to value, zie de rubriek APM voor een definitie.

(3) Vermogensbestendigheid = bestendig kapitaal/totaal passief.

(4) Het boekjaar 2018 telde 15 maanden met de bedoeling het boekjaar te laten samenvallen met het kalenderjaar. Het uitgekeerde dividend bedroeg in totaal €4,15 bruto / aandeel.

# BELEID INZAKE DIVIDENDUITKERING

WEB Comm.VA is sinds 1 oktober 1998 genoteerd op Euronext Brussels en heeft op 31 december 2019 haar eenentwintigste boekjaar afgesloten.

Dankzij de positieve resultaten wordt aan alle aandeelhouders opnieuw een aantrekkelijk dividend uitgekeerd.

Gelet op de goede economische ontwikkeling van WEB Comm.VA tijdens het boekjaar 2019 heeft de Raad van Bestuur van 25 november 2019 beslist om een voorschotdividend uit te keren ten belope van €2,25 bruto per aandeel. Dit voorschot werd op 03 december 2019 uitbetaald.

De Raad van Bestuur zal de Algemene Vergadering van 28 april 2020 voorstellen om een aanvullend dividend uit te keren van €1,25, betaalbaar op 06 mei 2020. Op die manier zal het brutodividendbedrag over het boekjaar 2019 in totaal uitkomen op €3,50, dit is 5,14% meer dan in 2018<sup>5</sup>. Het uitgekeerde percentage van het resultaat bedraagt 91,56%, tegen 93,50% voor het voorgaande boekjaar.

In de toekomst is WEB Comm.VA van plan haar winstgevende expansie voor te zetten om zo het huidige beleid inzake dividenduitkering en rendement blijvend te kunnen handhaven.

## EVOLUTIE VAN HET VERDEELDE DIVIDEND

	2015	2016	2017	2018 <sup>6</sup>	2019
Intrinsieke waarde van een aandeel	€43,71	€46,58	€48,61	€49,41	€49,60
Beurskoers op afsluitingsdatum	€61,50	€64,50	€61,67	€48,80	€60,00
Gemiddelde beurskoers op jaarbasis <sup>7</sup>	€62,44	€61,86	€62,13	€54,09	€53,96
Brutobedrag per aandeel	€3,44	€3,44	€3,45	€4,15	€3,50 <sup>8</sup>
Brutorendement op de gemiddelde beurskoers op jaarbasis <sup>9</sup>	5,51%	5,56%	5,55%	7,67%	6,49% <sup>8</sup>
Uitgekeerd percentage van het resultaat <sup>10</sup>	101,27% <sup>11</sup>	101,85%	98,96%	93,50%	91,56% <sup>8</sup>

## FINANCIËLE KALENDER BOEKJAAR 2020<sup>12, 13</sup>

Afsluiting van het boekjaar 2019	31/12/2019
Publicatie van de financiële jaarresultaten van het boekjaar 2019	27/03/2020
Online plaatsen van het Jaarlijks Financieel Verslag van het boekjaar 2019 <sup>14</sup>	27/03/2020
Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders (GAV)	28/04/2020
<b>Dividend over het boekjaar 2019</b>	
• Bekendmaking van het dividend over het boekjaar 2019 <sup>15</sup>	29/04/2020
• Ex-date (coupondatum)	04/05/2020
• Record date (registratie)	05/05/2020
• Payment date (uitbetaling)	06/05/2020
Afsluiting van het 1ste halfjaar van het boekjaar 2020	30/06/2020
Publicatie van de halfjaarresultaten van het boekjaar 2020	30/09/2020
Online plaatsen van het Halfjaarlijks Financieel Verslag van het boekjaar 2020	30/09/2020
Afsluiting van het boekjaar 2020	31/12/2020

(5) Boekjaar teruggebracht tot 12 maanden, tegen 15 effectieve maanden.

(6) De BAV van 05/09/2018 heeft de wijziging van de afsluitingsdatum van het boekjaar goedgekeurd. Bijgevolg telt het verslagjaar 15 maanden tegenover 12 maanden voor de voorgaande boekjaren.

(7) Het betreft de dagelijkse slotkoers gedeeld door het aantal noteringen tijdens de periode.

(8) = voorstel van dividend/uitkeerbaar resultaat en dus onder voorbehoud van goedkeuring op de GAV van 28/04/2020.

(9) Berekening van het brutorendement: brutobedrag van het dividend gedeeld door de gemiddelde beurskoers op jaarbasis.

(10) Met onder meer de bedoeling haar dividend stabiel te houden, heeft de Vennootschap in 2016, net als in 2015, haar pay-out ratio opgetrokken tot boven de 100%, dit door een beperkt deel van de overgedragen winsten van de voorgaande boekjaren uit te keren.

(11) Het percentage van 2015 werd herberekend bij toepassing van het KB van 13/07/2014.

(12) Onder voorbehoud van wijziging. Bij wijziging zal de agenda van de aandeelhouder dienovereenkomstig aangepast worden en de informatie zal op de website van de Vennootschap gepubliceerd worden: [www.w-e-b.be](http://www.w-e-b.be). Een bericht zal ook gepubliceerd worden via het agentschap Belga.

(13) Behoudens andersluidende vermelding, publicatie na beurstijd.

(14) De Franse (officiële versie) and Engelse versie van het jaarlijks financieel verslag zullen vanaf 27/03/2020 op de website van de Vennootschap staan.

(15) Publicatie vóór beurstijd.



# HISTORIEK

## 1998

IPO, creatie van **2.028.860 aandelen**  
Erkenning als **BEVAK**

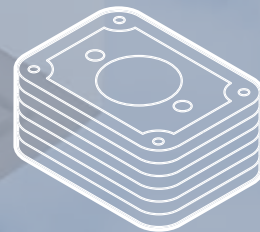
## 2000

Uitgifte van **986 aandelen** naar aanleiding van de fusie door overneming van de NV CEMS en de NV WINIMO, waardoor het kapitaal stijgt van €4.973.268 naar **€4.984.671**

Omzetting van het kapitaal in Euro en kapitaalverhoging met €15.328,87, waardoor het kapitaal stijgt van €4.984.671 naar **€5.000.000**

## 1999

Uitgifte van **136 aandelen** naar aanleiding van de fusie door overneming van de NV IMMOWA, waardoor het kapitaal stijgt van €4.969.837 naar **€4.973.268**



## 2004

Uitgifte van **272.809 aandelen** naar aanleiding van de fusie door overneming van de NV IMOBEC, waardoor het kapitaal stijgt van €5.000.000 naar **€6.700.000**



# 2011

Kapitaalverhoging door incorporatie van de rekening Uitgiftepremie ten belope van €787.501,82, waardoor het kapitaal stijgt van €9.212.498 naar **€10.000.000** zonder creatie van nieuwe aandelen.

# 2010

Uitgifte van 863.546 aandelen aan de kapitaalverhoging met voorkeurrechten die het kapitaal brengen van €6.700.000 tot **€9.212.498**



# 2019

Op datum van 31 december 2019 bedraagt het maatschappelijk kapitaal van WEB Comm. VA **€10.000.000**. Het wordt vertegenwoordigd door **3.166.337 aandelen** zonder vermelding van nominale waarde. Alle aandelen zijn volledig volstort en vertegenwoordigen elk één/ drie miljoen honderd zesenzestigduizend driehonderd zeventigste (1/3.166.337ste) van het kapitaal en zij hebben allemaal dezelfde rechten en voordelen. Het kapitaal kan zowel door de Commanditaire vennoot als door de aandeelhouders onderschreven en volstort worden.

# 2015

Erkenning als **SIR**



# BEHEERS- VERSLAG

Dit verslag bevat verklaringen met betrekking tot de toekomst, die berusten op de plannen, ramingen en projecties van de Vennootschap alsook op haar redelijke verwachtingen met betrekking tot externe gebeurtenissen en factoren. Deze verklaringen met betrekking tot de toekomst bevatten per definitie risico's en onzekerheden, die tot gevolg kunnen hebben dat de resultaten, de financiële toestand, de prestaties en de huidige realisaties ervan afwijken. Gelet op deze onzekere factoren houden de verklaringen met betrekking tot de toekomst geen enkele waarborg in.



# Strategie

WEB Comm.VA streeft ernaar haar vastgoedportefeuille op een rendabele wijze uit te bouwen om zo zowel de intrinsieke waarde van de Vennootschap als ook de uitkeerbare winst te doen groeien, en hanteert daartoe volgende omvattende strategie:

- verwerving van gebouwen of vastgoedbedrijven in België, in hoofdzaak in de segmenten Retail Park, Logistiek en Kantoren;
- doorlopende en proactieve renovatie van haar vastgoedpark;
- verkoop van niet-strategisch geworden gebouwen;
- ononderbroken monitoring van de schuldratio met de bedoeling deze op kruissnelheid onder de 50% te houden
- onder controle houden van de algemene kosten;
- instandhouding van een krachtig IT-systeem dat de verdere groei doelgericht kan ondersteunen.

Deze strategie wordt uitgerold door een vakbekwame en efficiënte Raad van Bestuur en Effectieve Leiding, die zich daarin gesteund weten door een netwerk van onafhankelijke topklasse aanbrengrers.

De Effectieve leiders waken erover dat voor elke functie de vereiste competenties vastgelegd worden en dat de procedures onder meer inzake jaarlijkse evaluatie en herziening van de bezoldigingen, nageleefd worden.

De uitoefening van de activiteit blijkt uit alle "pijlers" van deze activiteit:

## Scheppen van toegevoegde waarde op de lange termijn

WEB Comm.VA:

- organiseert een proactief beheer van de relatie met haar klanten-huurders: het sales team maakt doorlopend werk van een dichte band met de huurders. Die relatie draagt niet alleen bij tot het behoud van een uitstekende bezettingsgraad, maar levert ook input over voor de wachtlijst van potentiële huurders;
- selecteert haar huurders met zorg: de klantenportefeuille bestaat uit topklasse ketens waarvan er meer dan 41% internationaal actief zijn en bijna 31% nationaal;<sup>1</sup>
- werkt actief mee aan het verbeteren van de commerciële aantrekkelijkheid van haar handelszones.

## Doorlopende en proactieve verbetering van de bestaande portefeuille

- *Property management*: WEB Comm.VA hanteert een commercieel beleid dat kort op de bal speelt en bedoeld is om enerzijds de relaties met de huurders te bestendigen en anderzijds hun behoeften in kaart te brengen. De

klantenrelatie die WEB toepast, vertaalt zich in meer aandacht voor de huurders en een permanent luisterend oor.

Onderdeel van die relatie is een strak administratief beheer dat op eventuele problemen anticipeert en naar snelle en gepaste oplossingen zoekt. Het permanente karakter van het klantencontact houdt ook in dat WEB Comm.VA altijd open staat voor hun wensen, hun aanbevelingen en dat altijd gezocht wordt naar de meest steekhoudende verbeteringen.

De vrij vlakke hiërarchie van de structuur staat borg voor een hoogkwalitatief beheer en voor de nodige reactiviteit bij de uitrol van de strategische visie.

- *Facility management*: WEB Comm.VA biedt haar klanten 7 dagen op 7 Facility management aan.
- De sales teams en de technische teams staan elke dag in contact met de huurders.

## Externe groei van de waarde op de lange termijn (verwervingen, fusies..)

WEB Comm.VA is altijd op zoek naar nieuwe projecten die passen in haar strategische visie. Dergelijke projecten moeten aan volgende criteria voldoen:

- hoogkwalitatieve, aantrekkelijke en moduleerbare gebouwen met de bedoeling mogelijke ombouwkosten zo veel mogelijk te beperken;
- toplocaties wat het aantrekken van klanten betreft;
- complementariteit en diversiteit van het commerciële aanbod van de huurders;
- financieel gedegen huurders, wat bijdraagt tot de diversiteit en complementariteit van het commerciële aanbod;
- hoogwaardige en vernieuwende vastgoedprojecten, die werken met de meest moderne en voor het ecosysteem het minst invasieve technieken;
- blijvende economische rentabiliteit.

De investeringsstrategie bestaat erin gebouwen gedurende een lange periode in bezit te houden, zonder de inherente risico's te dragen wat de promotie ervan betreft, en bij voorkeur in één van de volgende segmenten:

- handelsgebouwen;
- logistieke gebouwen;
- kantoorgebouwen.

De Raad van Bestuur heeft de dagdagelijkse taak om de uitrol van de hierboven beschreven strategie aan te sturen en te controleren.

Het spreekt vanzelf dat WEB Comm.VA haar ondernemingsstrategie aanpast wanneer opportuniteiten zich aandienen en, louter in het belang van de Vennootschap, onder bepaalde omstandigheden gebouwen mag verkopen die niet langer strategisch zouden blijken. Regelmatig worden de gebouwen in portefeuille doorgelicht en afgetoetst aan de plaatselijke vastgoedcontext.

(1) op basis van de omzet voor de beschouwde periode



Tijdens de beschouwde periode is WEB werk blijven maken van de groei van haar vastgoedportefeuille vanuit een streven naar geografische diversificatie. Deze groeistrategie blijft in 2020 onverkort van toepassing.

Deze strategie werd aangevuld met een beleid tot gedegen onderhoud van het bestaande vastgoedpark met de bedoeling de volledige potentiële huurwaarde in stand te houden. Deze operationele strategie blijft in 2020 eveneens onverkort van toepassing



## Activiteit

### Terbeschikkingstelling van gebouwen

De belangrijkste activiteit van WEB Comm.VA bestaat uit het aan derden ter beschikking stellen van gebouwen en van enkele gronden.

Binnen de perken van de hierboven beschreven investeringsstrategie investeert WEB Comm.VA in vastgoed. Via haar

activiteiten wil WEB Comm.VA haar vastgoedactiva opwaarderen en verder uitbouwen. Op dit ogenblik is WEB Comm.VA één van de specialisten inzake investering in en beheer van gebouwen in de segmenten waarvan een overzicht in onderstaande tabel.

Op 31 december 2019 laat de vastgoedportefeuille zich als volgt opdelen:

Beschrijving van de activiteiten	Logistieke gebouwen	Handels gebouwen	Kantoor gebouwen	Gronden	Totaal
Totale bebouwde oppervlakte	129.067 m <sup>2</sup>	142.745 m <sup>2</sup>	13.052 m <sup>2</sup>	n/a	284.863 m <sup>2</sup>
Investeringswaarde <sup>1</sup>	€50.117.671	€204.051.441	€19.403.735	€7.394.850	€280.967.697
Reële waarde <sup>1</sup>	€48.279.751	€198.192.993	€18.734.875	€6.987.086	€272.194.705
Deel van het vermogen <sup>2</sup>	17,84%	72,62%	6,91%	2,63%	100%
Verzekerde waarde <sup>3,4,5</sup>	€78.614.093	€175.336.031	€43.199.949	n/a	€297.150.073
Verwervings/renovatiewaarde	€40.570.291	€116.369.749	€17.605.967	€10.858.306	€185.404.313
Potentieel rendement <sup>6</sup>	9,78%	6,71%	7,28%	4,46%	7,23%

### Beschrijving van de aanvullende diensten

#### WERKEN: NIEUWBOUW, UITBREIDINGEN, INRICHTING, VERBOUWINGEN, INREGELSTELLINGEN, ONDERHOUD

Op regelmatige basis maakt WEB Comm.VA een doorlichting van de noodzakelijke preventieve en verbeteringswerken. Afhankelijk van de einddatum van de huurovereenkomsten en de staat van de gebouwen voert WEB Comm.VA doelgerichte renovatieprogramma's uit.

WEB Comm.VA houdt haar gebouwen in stand om aan de behoeften van de gebruikers te voldoen. Dit kan gaan van een herindeling of uitbreiding van de verhuurde ruimtes tot de bouw van nieuwe gebouwen om hen in een volledig aangepaste omgeving te kunnen ontvangen.

WEB Comm.VA heeft geen onroerende leasingovereenkomsten gesloten en heeft geen gebouwen in leasing gegeven, al dan niet met aankoopoptie of een analogo contract.

WEB Comm.VA oefent haar activiteiten uit vanuit een optiek die mikt op actief beheer, wat in het bijzonder inhoudt dat intern ingestaan wordt voor de uitbouw en het dagelijks beheer van de gebouwen alsook voor alle andere activiteiten die deze gebouwen of hun gebruikers toegevoegde waarde opleveren.

#### FACILITY MANAGEMENT

WEB Comm.VA biedt haar klanten 7 dagen op 7 Facility management aan.

Het technisch team dat instaat voor het Facility management van de gebouwen, organiseert de diensten die bedoeld zijn om de goede werking van het gebouw te verzekeren (onderhoud, instandhouding en kleine herstellingen in de gebouwen; onderhoud van de groene ruimtes, enz.).

(1) Activa in bezit met het oog op verkoop.

(2) Op basis van de investeringswaarde.

(3) De verzekerde waarde van de gebouwen werd bepaald op basis van de kwaliteit van de gebouwen, de bouwkost, de inrichting, de apparatuur, enz. en houdt geen rekening met de verhuurwaarde van het gebouw, wat wel het geval is voor de reële waarde van de portefeuille zoals door de vastgoeddeskundige bepaald. Voor bepaalde sites met meerdere huurders (St-Genesius-Rode) omvat de verzekerde waarde ook de inrichting en de inhoud van de verhuurde panden, waarna de premie vervolgens verdeeld wordt volgens de duizendsten, zoals bij een mede-eigendom gebruikelijk is. Er bestaat dus geen zuivere correlatie tussen die 2 waarden.

(4) Op basis van de gehanteerde verzekerde waarden heeft WEB Comm.VA voor de beschouwde periode een totale premie van 167.667 € betaald.

(5) Exclusief de verzekerde kapitalen voor de goederen in mede-eigendom en bepaalde goederen verzekerd door de huurder (erfpacht).

(6) Het potentieel rendement wordt berekend door de som van de huurgelden («passing rent») van de verhuurde oppervlaktes en de geraamde huurwaarde (GHW) van de leegstaande oppervlaktes, te delen door de investeringswaarde [(Huurgelden van de verhuurde oppervlaktes) + (GHW van de leegstaande oppervlaktes)]/(Investeringswaarde).

## ANDERE DIENSTEN

WEB Comm.VA biedt haar klanten ook volgende diensten aan:

- bewakingsdiensten op bepaalde sites, wat inhoudt dat overdag en 's nachts bewakingsrondes uitgevoerd worden door een erkende firma;
- conciërgediensten op bepaalde sites;

- kleine inrichtingswerken om aan de specifieke behoeften van de huurder te voldoen;
- de verdeling van de onroerende voorheffing en de verschillende belastingen, inclusief controle van de bedragen, de eventuele aanvragen tot vrijstelling, herziening, ontheffing;
- de administratieve stappen in verband met aanvragen voor sociaal-economische vergunningen, de registratie van huurovereenkomsten.

## Voorstel van resultaatverwerking<sup>1</sup>

<b>Statutair nettoresultaat van het boekjaar</b>	€9.946.016
<b>Toevoeging/onttrekking reserves (-/+)</b>	<b>€1.136.163</b>
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	€2.423.231
Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	€48.031
Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten <sup>2</sup> die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	€420.327
Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves	-€
Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren	-€1.755.426
<b>Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, §1, eerste lid (KB 13/07/2014)</b>	<b>-€11.082.180</b>

## Markante gebeurtenissen tijdens het boekjaar 2019

### Voorschotdividend

In december 2019 heeft de Vennootschap voor het Boekjaar 2019 een voorschotdividend uitgekeerd ten belope van €2,25 bruto.

### Evolutie van de portefeuille

De huurovereenkomst van huurder Cedicora, de grootste huurder gemeten naar huuropbrengsten<sup>3</sup>, is op 31 december 2019 ten einde gelopen.

Midden december 2019 heeft de keten Decathlon in Dampremy zijn grootste winkel geopend in Wallonië. Deze heeft een bebouwde oppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup> op een terrein van in totaal +/18.000 m<sup>2</sup> groot. Het recht van opstal voor een periode van 50 jaar is aangevraagd in maart 2019 na de huurder de bouwvergunning verkregen.

## VERWERVING

WEB Comm.VA zet haar verdere groei voort op basis van een voorzichtig en selectief beleid bij de keuze van haar investeringen, waarbij geldt dat deze altijd uitgevoerd moeten worden tegen voorwaarden die bijzonder gunstig zijn voor de aandeelhouders en in overeenstemming met de hierboven beschreven strategie.

Op dit ogenblik gaat WEB Comm.VA door met het onderzoeken van nieuwe investeringsdossiers, die in de loop van het boekjaar afgerond zouden moeten worden.

### Gerpinnes

Op 21 november 2019 heeft WEB Comm.VA een aankoopbelofte ondertekend voor een gebouw met grond gelegen aan de Chaussée de Philippeville 223, te 6280 Gerpinnes, grenzend aan haar vastgoedcomplex Bultia Village en dat ervoor zou zorgen dat er een dubbele toegang komt tot het winkelcentrum in kwestie. Het verlijden van de akte vond plaats op 11 februari 2020.

Overeenkomstig Artikel 49, § 1 van de Wet van 12 mei 2014 werd de verwervingsprijs van dit vastgoed vastgelegd op €425.000 zonder kosten, dit is in lijn met de waarde toegekend door de vastgoeddeskundige van de GVV, die het gebouw op 31 december 2019 een reële waarde toegekend had van €425.000.

## VERKOPEN

### Binche

Op 15 maart 2019 werd het gebouw aan de Rue Zephirin Fontaine in Binche, verkocht.

Overeenkomstig Artikel 49 § 1 van de Wet van 12 mei 2014 werd de verkoopprijs van dit vastgoed vastgelegd op €1.250.000 zonder kosten, dit is iets meer dan de waarde toegekend door de vastgoeddeskundige van de GVV, die het gebouw op 31 december 2018 een reële waarde toegekend had van 1.166.758 €.

(1) Onder voorbehoud van goedkeuring op de GAV van 24/04/2020. Cfr. Voorstel van resultaatverwerking voor het boekjaar volgens het schema van het KB van 13/07/2014 op het einde van het financieel verslag.

(2) Voor gedetailleerde informatie over de financiële instrumenten die de Vennootschap gebruikt, zie Toelichting 17 bij voorliggend verslag.

(3) Zie het deel Risico's, Risico 7 Huurders/huurleegstand.



## Jumet

Op datum van 11 september 2019 werd een deel van het gebouw aan de Rue de l'Industrie 12 in Jumet verkocht.

Overeenkomstig Artikel 49, § 1 van de Wet van 12 mei 2014 werd de verkoopprijs van dit vastgoed vastgelegd op €1.297.500 zonder kosten, dit is minder dan de waarde toegekend door de vastgoeddeskundige van de GWV, die het gebouw op 30 juni 2019 een reële waarde toegekend had van 1.382.164 €.

## INVESTISSEMENTS EN ONDERHOUD VAN HET VASTGOEDPARK

WEB Comm.VA zet de expansie van haar vastgoedportefeuille voort vanuit een streven naar geografische diversificatie en deconcentratie. Deze strategie wordt aangevuld met een beleid tot gedegen onderhoud van het bestaande vastgoedpark met de bedoeling de volledige potentiële en bestaande huurwaarde in stand te houden.

In de loop van het boekjaar heeft WEB Comm.VA een bedrag van 9.157.263 € besteed aan verbeteringen en nieuwbouw. Deze hebben geleid tot de ondertekening van 5 nieuwe huurovereenkomsten voor een jaarlijks huurbedrag van 756.963 €. Ook werd een bedrag van 1.071.416 € besteed aan onderhoud. Samengeteld komt dit neer op een totaal besteed bedrag van 10.228.679 € (inclusief BTW).

## Corporate Governance-verklaring

Voorliggende Corporate Governance-verklaring kadert in de voorschriften van de Belgische Corporate Governance Code en van de wet van 6 april 2010 tot wijziging van het Wetboek van Vennootschappen. Deze Code kan gedownload worden op de website van het Staatsblad en op de website "www.corporategovernancecomitte.be". Bemerk dat de Vennootschap het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen nog niet toegepast heeft.

WEB Comm.VA hecht veel belang aan Corporate Governance en houdt zich aan de beginselen inzake Corporate Governance zoals beschreven in de Belgische Corporate Governance Code van 2009 (hierna "de Code"), die overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 6 juni 2010 houdende aanduiding van de na te leven Code voor Deugdelijk Bestuur door genoteerde vennootschappen, haar referentiecode is. De Code kan geraadpleegd worden in bijlage bij voornoemd Koninklijk Besluit (terug te vinden op de website van het Belgisch Staatsblad).

Overeenkomstig de regels en richtlijnen van de Code wordt het Governance-kader voor de activiteiten van WEB Comm.VA vastgelegd in een Corporate Governance Charter.

WEB Comm.VA houdt zich niet aan de volgende punten van de Code 2009:

- gelet op de beperkte omvang van de Vennootschap werd geen secretaris aangesteld in de zin van Artikel 2.9 van de Code 2009;
- er werd geen benoemings-, geen remuneratiecomité opgericht, aangezien WEB Comm.VA voldoet aan twee van de drie uitsluitingscriteria zoals vermeld in Artikel 526quater, §4 van het Wetboek van Vennootschappen, en dus bij wet niet verplicht is dergelijke comités op te richten;<sup>1</sup>
- de Bestuurders worden in principe voor zes jaar benoemd, daar waar de Code een maximale duur van vier jaar aanbeveelt. Deze aanbeveling is verantwoord door het feit dat de aandeelhouders zich met een toereikende frequentie moeten uitspreken over de benoeming van de Bestuurders. Deze beschouwing is theoretisch voor een vennootschap die, zoals WEB Comm.VA, de vorm heeft van een commanditaire vennootschap op aandelen en die door een statutair zaakvoerder bestuurd wordt.

Voorts werden de Corporate Governance-beginselen van WEB Comm.VA door de Raad van Bestuur vastgelegd in een aantal documenten die op de website van de Vennootschap terug te vinden zijn ([www.w-e-b.be](http://www.w-e-b.be)):

- de Gedragscode,
- het Reglement van de Raad van Bestuur,
- het Reglement van de Effectieve Leiders,
- het Reglement van het Auditcomité,
- het Corporate Governance Charter.

De Corporate Governance-structuur van de vennootschap omvat:

- de bestuursorganen, met name:
  - de Statutaire Zaakvoerder van WEB Comm.VA: WEPS NV,
  - de Raad van Bestuur en de Effectieve Leiders van WEB Comm.VA,
  - het Auditcomité;
- de zowel interne als externe controle instanties:
  - intern: het Auditcomité, de Interne Audit,
  - extern: de Commissaris, de Vastgoeddeskundigen.

## Samenstelling & Werking van de bestuursorganen

WEB Comm.VA wordt bestuurd door haar Statutaire Zaakvoerder, W.E.B. Property Services (afgekort WEPS NV), die in de Statuten voor onbepaalde duur benoemd is.

Met uitzondering van de Effectieve leiders heeft het personeel zijn standplaats bij de statutaire Zaakvoerder van de GWV, WEPS NV en het mag beschouwd worden als personeel van de GWV voor de doelen zoals beschreven in Artikel 4 van voornoemde wet. Op 31 december 2019 waren er 3 categorieën personeel:

(1) In vennootschappen die op geconsolideerde basis aan ten minste twee van de volgende drie criteria voldoen:

a) gemiddeld aantal werknemers gedurende het betrokken boekjaar van minder dan 250 personen - op 31/12/2019 heeft WEB Comm.VA 1 werknemer in dienst;

b) balanstotaal van minder dan of gelijk aan €43.000.000 - de totale balans van WEB Comm.VA voor het boekjaar 2019 bedraagt €277.885.774;

c) jaarlijks netto-omzet van minder dan of gelijk aan €50.000.000 - de netto jaaromzet van WEB Comm.VA voor het boekjaar 2019 bedraagt €18.789.694.

- de operationele functies worden uitgeoefend door mevrouw Valérie WAGNER, Head of Marketing and Sales, de heer Laurent VENSENSIUS, verantwoordelijke voor het technisch beheer van de gebouwen en zij staan onder het toezicht van een Effectieve leider, de heer Laurent WAGNER, Chief Executive Officer;
- de gemengde functies worden uitgeoefend door 2 Effectieve leiders: de heer Claude DESSEILLE, Chief Executive Officer en Verantwoordelijke voor de Interne Audit (de functies van de interne audit worden echter gedelegeerd aan de heer Pierre PONCELET) en door mevrouw Caroline WAGNER, Chief Administration Officer en Compliance Officer;
- de ondersteunende functies staan onder het toezicht van een Effectieve leider: de heer Antoine TAGLIAVINI, Chief Financial Officer en Risicobeheerder. Het betreft met name de functies inzake financieel beheer, personeelsbeheer en IT.

Het mandaat van de heer Claude DESSEILLE als vaste vertegenwoordiger van WEPS SA bij WEB Comm.VA, die oorspronkelijk benoemd werd door de Buitengewone Algemene Vergadering van WEPS SA van 13 januari 2015, is op 31 december 2019 verstreken naar aanleiding van de Algemene Vergadering van WEPS SA van 16 december 2019, die akte genomen van de benoeming van de heer Laurent WAGNER als vervanger.

## RAAD VAN BESTUUR

Overeenkomstig het Wetboek van Vennoetschappen en de Statuten van WEB Comm.VA wordt de Vennoetschap bestuurd door een Statutair Zaakvoerder, WEPS NV, die handelt via zijn Raad van Bestuur. WEPS NV is tegelijk Gecommanditeerde vennoot en Statutair Zaakvoerder van de Vennoetschap en vertegenwoordigt deze laatste.

WEPS NV is zonder enige beperking verantwoordelijk voor alle verbintenissen van de Vennoetschap en beschikt in ruil over zeer uitgebreide bestuursbevoegdheden.

Het mandaat van de Zaakvoerder is onherroepelijk, tenzij voor de rechtbank, om gegronde reden.

## Opdrachten

De Raad van Bestuur beslist over de strategie en de doelstellingen van WEB Comm.VA, de richtlijnen om deze te realiseren en het risiconiveau dat de Vennoetschap bereid is te aanvaarden.

In het bijzonder is de Raad van Bestuur bevoegd voor:

- de vastgoedstrategie:
  - beslissingen tot verwerving en vervreemding van reële rechten op vastgoed, daarmee inbegrepen de bepaling van de vastgoedwaarde van het pand, de structuur van de operatie en de waarborgen die geëist worden om te voldoen aan de eventuele opmerkingen van de consultants van de Vennoetschap in het kader van het due diligence-proces;
  - het verzekeringsbeleid;
  - het renovatiebeleid;
  - de aanstelling van de erkende vastgoeddeskundige en opvolging van diens verslagen;

- de uitwerking van een systeem voor halfjaarlijkse verslaggeving betreffende de bezettingsgraad van de gebouwen, de belangrijke huurovereenkomsten, de invorderingen en de belangrijkste geschillen;

- de financiële strategie:

- het beleid inzake afdekking van de renterisico's;

- het personeelsbeleid:

- vastlegging van het personeelsbudget en van het bezoldigingsbeleid (opdeling tussen vast en variabel loon, bezoldiging in natura);
- opstelling van het organogram;

- de financiële en andere informatie:

- onderzoek en goedkeuring van alle financiële en andere informatie, alsook van de bij wet voorgeschreven verslagen, zowel krachtens de vennootschapswetgeving of -reglementering als de GVV-wetgeving.

## Bevoegdheden

De Zaakvoerder van de Vennoetschap heeft de bevoegdheid om alle handelingen te verrichten die nodig of dienstig zijn tot verwezenlijking van het doel van de vennoetschap, behoudens die handelingen waarvoor volgens de wet of de statuten de Algemene Vergadering bevoegd is.

De Zaakvoerder stelt de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen op.

De Zaakvoerder stelt één of meer vastgoeddeskundigen aan die opdracht krijgen alle onroerende goederen van de Vennoetschap en haar dochterondernemingen te evalueren overeenkomstig de GVV-regelgeving, en stelt desgevallend wijzigingen voor aan de lijst met deskundigen die opgenomen is in het dossier dat ingediend werd bij de GV-erkenningaanvraag.

De Zaakvoerder mag bijzondere bevoegdheden delegeren naar elke lasthebber naar keuze, met beperking tot bepaalde handelingen of een reeks van vastgelegde handelingen, met uitzondering van het dagelijks bestuur en de bevoegdheden die hem krachtens het Wetboek van Vennoetschappen, de GVV-wet en de bijbehorende uitvoeringsbesluiten alsook door alle op GVV's toepasselijke wetgeving toekomen. Hogergenoemde delegaties en bevoegdheden kunnen te allen tijde herroepen worden.

De Zaakvoerder mag de bezoldiging vastleggen van elke lasthebber aan wie bijzondere bevoegdheden toegekend werden, dit overeenkomstig de GVV-regelgeving. De bezoldiging mag noch rechtstreeks noch onrechtstreeks gekoppeld zijn aan de verrichtingen uitgevoerd door de Vennoetschap en wordt toegerekend aan de werkingskosten van de Vennoetschap.

Krachtens Artikel 9 van de Statuten dat handelt over het toegestane kapitaal, mag de Zaakvoerder voorts het maatschappelijk kapitaal in één of meer malen verhogen ten belope van een maximaal bedrag van tien miljoen euro (10 M€), op de door hem te bepalen tijdstippen en tegen de door hem te bepalen voorwaarden en modaliteiten, dit overeenkomstig Artikel 603 van het Wetboek van Vennoetschappen. Het voorkeurrecht kan

overeenkomstig Artikel 11 van de Statuten beperkt of geschrapt worden. Tegen dezelfde voorwaarden is de Zaakvoerder bevoegd om converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten uit te geven. Die bevoegdheid wordt toegekend voor een periode van vijf (5) jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van de notulen van de Algemene Vergadering van 05 september 2018.

De Zaakvoerder is uitdrukkelijk bevoegd om, bij openbaar overnamebod op door de Vennootschap uitgegeven effecten, over te gaan tot kapitaalverhogingen tegen voornoemde voorwaarden. Die bevoegdheid wordt toegekend voor een periode van drie (3) jaar te rekenen vanaf de beslissing van de Algemene Vergadering van 05 september 2018.

Die bevoegdheden kunnen overeenkomstig de wettelijke voorschriften terzake verlengd worden.

Voorts mag de Vennootschap, krachtens artikel 14 van haar Statuten betreffende de verwerving, inpandneming en vervreemding door de Vennootschap van eigen aandelen, haar volledig volstorte eigen aandelen, al dan niet met stemrecht, verwerven of in pand nemen tegen geld volgens de voorwaarden van een beslissing van de Algemene Vergadering die beraadslaagt overeenkomstig Artikel 620 en 630 van het Wetboek van Vennootschappen, met inachtneming van de voorwaarden zoals opgelegd door alle geldende wettelijke voorschriften. Diezelfde Vergadering mag de vervreemdingsvoorwaarden voor die aandelen vastleggen.

De Zaakvoerder heeft de toelating om aandelen van de Vennootschap te verwerven, voor rekening van de Vennootschap, wanneer die verwerving vereist is ter voorkoming van een dreigend ernstig nadeel voor de Vennootschap. Die toelating wordt toegekend voor een periode van drie (3) jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van de beslissing van de Algemene Vergadering van 05 september 2018.

Deze toelating kan overeenkomstig de wettelijke bepalingen voor één of meer maal verlengd worden.

De voorwaarden tot vervreemding van effecten verworven door de Vennootschap worden naargelang het geval bepaald overeenkomstig Artikel 622, §2 van het Wetboek van Vennootschappen, door de Algemene Vergadering of door de Zaakvoerder.

In volgende gevallen mag de Zaakvoerder eigen aandelen van de Vennootschap vervreemden:

1. wanneer deze aandelen al tot de verhandeling toegelaten zijn op een gereguleerde markt in de zin van Artikel 4 van het Wetboek van Vennootschappen;
2. wanneer de vervreemding plaatsvindt op een effectenbeurs of als gevolg van een aanbod tot verkoop tegen dezelfde voorwaarden voor alle aandeelhouders, ter voorkoming van een dreigend ernstig nadeel voor de Vennootschap, waarbij deze toelating geldig is gedurende een periode van drie (3) jaar te rekenen vanaf de publicatie van de notulen van de Vergadering van 05 september 2018 en voor identieke periodes verlengbaar is;

3. in alle andere gevallen die het Wetboek van Vennootschappen toelaat.

## Samenstelling

Krachtens Artikel 20 van de Statuten van WEB Comm.VA bestaat de Raad van Bestuur uit minstens vijf (5) Bestuurders, al dan niet aandeelhouders, waarvan minstens drie (3) Onafhankelijke bestuurders die voldoen aan de onafhankelijkheidsvoorwaarden zoals vermeld in Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

De Bestuurders worden voor een termijn van hoogstens zes (6) jaar benoemd. Indien WEB Comm.VA Bestuurders benoemt voor een termijn van zes jaar, wat een afwijking vormt op de Corporate Governance Code, moet WEB Comm.VA hierover verantwoording verstrekken in haar Corporate Governance Verklaring. Evenwel heeft WEB Comm.VA deze mogelijke afwijking in haar Corporate Governance Verklaring verantwoord:

“De maximale duur van vier jaar zoals door de Corporate Governance Code aanbevolen, is verantwoord door het feit dat de aandeelhouders zich met een toereikende frequentie moeten kunnen uitspreken over de benoeming van de Bestuurders. Deze beschouwing is theoretisch voor een vennootschap die, zoals WEB Comm.VA, de vorm heeft van een commanditaire vennootschap op aandelen en die door een statutair zaakvoerder bestuurd wordt.”

Niet-uitvoerende bestuurders mogen niet overwegen meer dan vijf (5) bestuurdersmandaten in beursgenoteerde vennootschappen te aanvaarden.

Op 31 december 2019 bestaat de Raad van Bestuur uit zeven (7) Bestuurders, waarvan (3) Niet-uitvoerende bestuurders (allemaal onafhankelijk) en vier (4) Uitvoerende bestuurders:

- mevrouw Valérie WAGNER, Voorzitster van de Raad van Bestuur, Uitvoerend bestuurder (HMS);
- de heer Daniel WEEKERS, Ondervoorzitter van de Raad van Bestuur, Niet-uitvoerend bestuurder, Onafhankelijk;
- de heer Jean-Jacques CLOQUET, Niet-uitvoerend bestuurder, Onafhankelijk;
- de heer Jacques PETERS, Niet-uitvoerend bestuurder, Onafhankelijk;
- de heer Claude DESSEILLE, Uitvoerend bestuurder (CEO);
- de heer Laurent WAGNER, Uitvoerend bestuurder (CEO);
- mevrouw Caroline WAGNER, Uitvoerend bestuurder (CAO).

De Buitengewone Algemene Vergadering van 16 december 2019 van de Zaakvoerder, WEPS SA, heeft akte genomen van het ontslag van de heer Claude DESSEILLE als CEO en van de verlenging van zijn mandaat als Bestuurder met ingang van 1 januari 2020.

De Raad van Bestuur van 18 december 2019 van zijn kant heeft akte genomen van zijn benoeming tot Voorzitter van de Raad van Bestuur ter vervanging van mevrouw Valérie WAGNER.

Met ingang van 1 januari 2020 zal de Raad van Bestuur dus de volgende samenstelling hebben:

- de heer Claude DESSEILLE, Bestuurder, Voorzitter van de Raad van Bestuur;



- de heer Daniel WEEKERS, Ondervoorzitter van de Raad van Bestuur, Niet-uitvoerend bestuurder, onafhankelijk;
- de heer Jean-Jacques CLOQUET, Niet-uitvoerend bestuurder, Onafhankelijk;
- de heer Jacques PETERS, Niet-uitvoerend bestuurder, Onafhankelijk;
- de heer Laurent WAGNER, Uitvoerend bestuurder (CEO);
- mevrouw Caroline WAGNER, Uitvoerend bestuurder (CAO);
- mevrouw Valérie WAGNER, Niet-uitvoerend bestuurder (HMS).

De samenstelling van de Raad van Bestuur is gebaseerd op een mix van mannen en vrouw, en op diversiteit in het algemeen, alsook op de complementariteit van de competenties, ervaring en kennis. De samenstelling wil een aanzienlijke vertegenwoordiging verzekeren van Bestuurders die zeer vertrouwd zijn met de vastgoedsector en meer in het bijzonder met retail, kantoorgebouwen en logistieke gebouwen, of die ervaring hebben met betrekking tot de financiële aspecten van het bestuur van een beursgenoteerde vennootschap, en in het bijzonder van GV's. **(zie onderstaande tabel)**

De Buitengewone Algemene Vergadering van 16 december 2019 van de Zaakvoerder, WEPS SA, heeft akte genomen van het ontslag van de heer Claude DESSEILLE als CEO en van

de verlenging van zijn mandaat als Bestuurder met ingang van 1 januari 2020.

De Raad van Bestuur van 18 december 2019 van zijn kant heeft akte genomen van zijn benoeming tot Voorzitter van de Raad van Bestuur ter vervanging van mevrouw Valérie WAGNER.

Met ingang van 1 januari 2020 zal de Raad van Bestuur dus de volgende samenstelling hebben:

- de heer Claude DESSEILLE, Bestuurder, Voorzitter van de Raad van Bestuur;
- de heer Daniel WEEKERS, Ondervoorzitter van de Raad van Bestuur, Niet-uitvoerend bestuurder, onafhankelijk;
- de heer Jean-Jacques CLOQUET, Niet-uitvoerend bestuurder, Onafhankelijk;
- de heer Jacques PETERS, Niet-uitvoerend bestuurder, Onafhankelijk;
- de heer Laurent WAGNER, Uitvoerend bestuurder (CEO);
- mevrouw Caroline WAGNER, Uitvoerend bestuurder (CAO);
- mevrouw Valérie WAGNER, Niet-uitvoerend bestuurder (HMS).

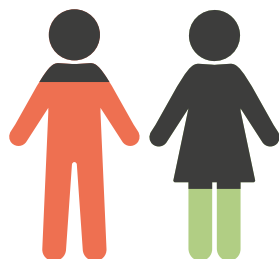
De Vennootschap houdt zich aan de voorschriften inzake genderdiversiteit zoals opgenomen in de Wet van 28 juli 2011, die bedoeld is om de aanwezigheid van vrouwen in de Raad van Bestuur van beursgenoteerde vennootschappen te garanderen.

## SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR OP 31 DECEMBER 2019

	Aanvang van het 1 <sup>ste</sup> mandaat	Einde van het lopende mandaat
CLOQUET Jean-Jacques <sup>1,2</sup>	Januari 2017	GAV 2023
DESSEILLE Claude <sup>3,4</sup>	Mei 2012	GAV 2020
PETERS Jacques <sup>1,2</sup>	Januari 2018	GAV 2020
WAGNER Caroline <sup>5</sup>	December 2000	GAV 2023
WAGNER Laurent <sup>6</sup>	Januari 2017	GAV 2023
WAGNER Valérie <sup>7</sup>	Januari 2017	GAV 2023
WEEKERS Daniel <sup>1,8</sup>	Juli 2011	GAV 2023

## VERHOUDING VROUWEN/MANNEN IN DE RAAD VAN BESTUUR

MANNEN  
71%



VROUWEN  
29%

Alle Bestuurders zijn natuurlijke personen. Zij voldoen aan de voorwaarden inzake betrouwbaarheid, deskundigheid en ervaring zoals voorgeschreven door Artikel 14 van de GVV-wet en geen ervan valt onder de toepassing van de verbodsgeschiedenissen zoals beoogd door Artikel 15 van de GVV-wet.

## Verantwoordelijkheden

Aangezien het een collegiaal orgaan betreft en ondanks het onderscheid dat bestaat tussen uitvoerende, niet-uitvoerende en onafhankelijke Bestuurders, zijn alle Bestuurders krachtens

(1) Bestuurder die voldoet aan de onafhankelijkheidscriteria zoals opgenomen in artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen, dat met name de duur van de mandaten beperkt tot hoogstens 3 opeenvolgende mandaten, zonder dat dit tijdvak langer mag zijn dan twaalf jaar.

(2) Het betreft zijn 1<sup>ste</sup> mandaat.

(3) De BAV van WEPS SA van 16/12/2019 heeft akte genomen van de herverkiezing van dhr. Claude DESSEILLE als Bestuurder met ingang van 01/01/2020 en voor een termijn die ten einde zal lopen na de GAV van 2023. De Raad van Bestuur van WEPS SA van 18/12/2019 van zijn kant heeft akte genomen van de benoeming van dhr. Claude DESSEILLE tot Voorzitter van de Raad van Bestuur.

(4) Het betreft zijn 4<sup>de</sup> mandaat als men het mandaat uitgeoefend door de SCA Desseille als 1<sup>ste</sup> mandaat mee telt.

(5) Het betreft haar 6<sup>de</sup> mandaat.

(6) De Raad van Bestuur van WEPS SA van 18/12/2019 heeft akte genomen van de benoeming van het mandaat van de heer Laurent WAGNER als C.E.O.

(7) De Raad van Bestuur van WEPS SA van 16/01/2018 heeft akte genomen van de benoeming van mevrouw Valérie WAGNER als Voorzitter van de Raad van Bestuur.

(8) Het betreft zijn 3<sup>de</sup> mandaat en dus zijn laatste als Onafhankelijk bestuurder.

(9) In vennootschappen die op geconsolideerde basis aan ten minste twee van de volgende drie criteria voldoen:

a) gemiddeld aantal werknemers gedurende het betrokken boekjaar van minder dan 250 personen – op 31/12/2019 heeft WEB Comm.VA 1 werknemer in dienst;

b) balanstotaal van minder dan of gelijk aan €43.000.000 – de totale balans van WEB Comm.VA voor het boekjaar 2019 bedraagt €277.885.774;

c) jaarlijks netto-omzet van minder dan of gelijk aan €50.000.000 – de netto jaaromzet van WEB Comm.VA voor het boekjaar 2019 bedraagt €18.789.694.

het gemene vennootschapsrecht verantwoordelijk voor het bestuur van WEB Comm.VA.

## GESPECIALISEERDE COMITÉS VAN DE RAAD

De Raad van Bestuur mag gespecialiseerde comités oprichten om bepaalde specifieke aangelegenheden te analyseren en de raad hierover te adviseren. De besluitvorming berust bij de Raad van Bestuur, die collegiaal bevoegd blijft. De Raad beschrijft de samenstelling en de werking van elk comité in de Corporate Governance Verklaring.

In die veronderstelling wijst de Raad van Bestuur in eigen midden de leden aan van de comités hij opricht alsook hun voorzitter.

Bij die aanwijzingen ziet de Raad van Bestuur erop toe dat elk comité zodanig samengesteld is dat het, algemeen genomen, over de vereiste deskundigheid beschikt om zijn opdracht uit te voeren. Elk comité bestaat uit minstens drie (3) leden.

De duur van het mandaat als lid van een comité mag de duur van het mandaat als Bestuurder niet overtreffen.

De Comités van de Raad van Bestuur hebben de mogelijkheid om, op kosten van de vennootschap, extern professioneel advies in te winnen, nadat de voorzitter van de Raad van Bestuur hiervan werd ingelicht.

## Auditcomité

Aangezien de Vennootschap aan twee van de drie uitsluitingscriteria voldoet zoals vermeld in Artikel 526bis, §3, is zij bij wet niet verplicht om een Auditcomité op te richten. Niettemin heeft de Raad van Bestuur de beslissing genomen om een Auditcomité op te richten.<sup>9</sup>

### Rol

Algemeen genomen bestaat de opdracht van het Auditcomité erin toezicht te houden op de juistheid van de boekhoudkundige en financiële informatie die bestemd is voor de Raad van Bestuur, de Aandeelhouders en derden in de financiële wereld, en om van zijn conclusies terzake verslag uit te brengen aan de Raad van Bestuur.

Het Auditcomité heeft tot opdracht de Raad van Bestuur bij te staan bij:

- de opvolging van de administratieve en organisatorische procedures;
- de materies inzake Financiële rapportering:
  - opvolging van de integriteit en de nauwkeurigheid van de cijfergegevens, de gegevens die verstrekt worden aan de Raad van Bestuur of bestemd zijn voor de Aandeelhouders of de markt, van de relevantie van de toegepaste waarderingsregels en boekhoudnormen, van de nauwkeurigheid en het consequente karakter van die gegevens;
- de materies inzake interne controle en risicobeheer:
  - evaluatie van de doeltreffendheid van de systemen voor interne controle en risicobeheer;

- de materies met betrekking tot de onafhankelijke controlefuncties van de Vennootschap:
  - evaluatie van de doeltreffendheid van de interne controlemechanismen;
- de materies inzake interne audit:
  - het voorstel aan de Raad van Bestuur over de benoeming, de goedkeuring van de honoraria en het ontslag van het hoofd van de interne audit;
- de materies met betrekking tot de interne auditprocessen:
  - goedkeuring van het interne auditplan zoals voorgesteld door de verantwoordelijke voor de interne audit,
  - opvolging van de opdrachten van de verantwoordelijke voor de interne audit,
  - opvolging van de toepassing van de aanbevelingen inzake interne audit door de kaderleden van de Vennootschap;
- de materies met betrekking tot de externe auditprocessen:
  - opvolging van de vragen en opmerkingen zoals geformuleerd door de Commissaris en aanbevelingen met betrekking tot de benoeming of herbenoeming van de Commissaris en diens bezoldigingsvoorwaarden,
  - opvolging van de werking en evaluatie van de Commissaris, zijn onafhankelijkheid en andere door deze laatste verstrekte niet-auditdiensten.

Het Auditcomité brengt over de hierboven genoemde materies verslag uit aan de Raad van Bestuur, die de uiteindelijke verantwoordelijkheid draagt, met uitzondering van de hierboven opgesomde beslissingstaken.

### Samenstelling

Het Auditcomité bestaat uit niet-uitvoerende leden van de Raad van Bestuur. Minstens één lid van het Auditcomité is een Onafhankelijke bestuurder in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. De heer WEEKERS, benoemd tot Voorzitter van dit comité, is deskundig inzake boekhouding en audit.

Het Auditcomité bestaat dus uit de volgende personen:

- de heer Daniel WEEKERS, Voorzitter, Niet-uitvoerend bestuurder, Onafhankelijk;
- de heer Jean-Jacques CLOQUET, Niet-uitvoerend bestuurder, Onafhankelijk;
- de heer Jacques PETERS, Niet-uitvoerend bestuurder, Onafhankelijk.

### Werking

Het Auditcomité komt bijeen op uitnodiging van de Voorzitter of van één van de leden van het Auditcomité, dit minstens vier keer per jaar en telkens wanneer het dit noodzakelijk acht voor de uitoefening van zijn opdrachten.

Minstens twee keer per jaar ontmoet het Auditcomité de Commissaris van de Vennootschap om op de hoogte te worden gebracht van de auditwerkzaamheden van de Commissaris.

Minstens twee keer per jaar ontmoet het Auditcomité de persoon/personen die verantwoordelijk is/zijn voor de interne audit van WEB Comm.VA.



Het Auditcomité is tevens het contactpunt tussen enerzijds de Commissaris en de Interne Auditor en anderzijds, de Raad van Bestuur, alsook voor de personeelsleden die onregelmatigheden zouden vaststellen.

Om te kunnen beraadslagen, moet de meerderheid van de leden van het Auditcomité aanwezig zijn. Een lid van het Comité mag zich niet laten vertegenwoordigen. Adviezen en aanbevelingen worden bij meerderheid goedgekeurd. De Voorzitter heeft geen beslissende stem.

De vergaderingen van het Auditcomité vinden (gedeeltelijk) plaats in aanwezigheid van de Effectieve Leiders en eventueel (na daarvan vooraf ingelicht te zijn door de Voorzitter van de Raad van Bestuur) van de personeelsleden wiens aanwezigheid het Comité noodzakelijk acht. Het Auditcomité kan deskundigen aanstellen om bepaalde materies ten gronde te analyseren en beschikt hiertoe over de nodige middelen.

Voor de uitoefening van zijn verantwoordelijkheden kan het Auditcomité over alle middelen beschikken die het nodig acht, inclusief externe adviezen.

### Verslag

De notulen geven een samenvatting van de besprekingen en verstrekken toelichting bij de adviezen en aanbevelingen met desgevallend opgave van de gevallen waarin leden van het Comité een voorbehoud formuleren. Het origineel wordt door de Vennootschap voor archivering bewaard. De Voorzitter van het Auditcomité maakt een kopie over aan de leden van het Auditcomité.

Na elke vergadering van het Auditcomité deelt de Voorzitter van het Auditcomité de besluiten, aanbevelingen en/of voorstellen van het Comité mee aan de Raad van Bestuur en in het bijzonder na de vergaderingen die handelen over de opstelling van de periodieke rekeningen en de opstelling van de financiële staten die voor publicatie bestemd zijn.

Op elke vergadering van de Raad van Bestuur die uitspraak doet over de halfjaarlijkse, jaarlijkse publicaties en de eventuele periodieke rapporteringen, brengt het Auditcomité schriftelijk verslag uit van zijn besluiten in de bestudeerde materies.

Het Auditcomité besteedt ook bijzondere aandacht aan de algemene risicoanalyse en aan de inhoud van de aanvullende toelichtingen zoals vermeld in de halfjaarlijkse en jaarlijkse verslagen. Het Comité mag hierover aanbevelingen formuleren, aanpassingen toevoegen of vragen.

Minstens eens per jaar stelt het Auditcomité een verslag op over zijn interne werking en zijn algemene besluiten en legt dit voor aan de Raad van Bestuur. Onderwerpen van dit verslag zijn:

- evaluatie van de boekhoudkundige en financiële gegevens,
- de werking van de systemen voor interne controle en risicobeheer,
- de werking van de externe auditor,
- aanbevelingen inzake boekhoudkundige aanpassingen.

Het Auditcomité brengt ook aan de Raad van Bestuur regelmatig verslag uit over de uitvoering van zijn taken.

## OPERATIONELE COMITÉS

De samenstelling ervan is beperkt tot het team van de Effectieve leiders. Tot 31 december 2019, was de heer Claude DESSEILLE er voorzitter van en de heer Laurent WAGNER ondervoorzitter.

Mevrouw Valérie WAGNER en de BVBA VLICI, vertegenwoordigd door de heer Laurent VENSENSIUS, nemen er bij gelegenheid als gasten aan deel.

### Effectieve leiders

De Raad van Bestuur heeft er niet voor gekozen om een Directiecomité op te richten in de zin van het Wetboek van Vennootschappen. Het Uitvoerend Management bestaat uit mensen die de hoedanigheid hebben van Effectief Leider in de zin van de toepasselijke wetgeving. De rol van de Effectieve Leiders wordt beschreven in het Corporate Governance Charter van WEB Comm.VA en in het Reglement van de Effectieve Leiders.

Worden door WEB Comm.VA als Effectieve leiders beschouwd, de operationele personen die een rechtstreekse en bepalende invloed uitoefenen op het bestuur van alle of een deel van de activiteiten van WEB Comm.VA, en die beslissingsmacht hebben, met name de Uitvoerende bestuurders en de heer TAGLIAVINI, rekening houdend met het belang van de functie van CFO.

### Opdrachten

Minimale taken van de Effectieve Leiders van WEB Comm.VA zijn:

- uitvoeren van de beslissingen van de Raad van Bestuur;
- onder het toezicht van de Raad van Bestuur, de nodige maatregelen treffen om ervoor te zorgen dat de Vennootschap over een eigen bestuursstructuur en een passende administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie beschikt waardoor de Vennootschap haar activiteiten kan uitoefenen;
- zonder afbreuk te doen aan de opvolgingstaak van de Raad van Bestuur, uitrollen en aanpassen van de interne controleprocedures (systemen voor de aanmerking, de evaluatie, het beheer en de opvolging van de financiële en andere risico's), op basis van het COSO 2013-framework en zoals door de Raad van Bestuur goedgekeurd;
- erop toezien dat de Vennootschap de nodige maatregelen treft om doorlopend de beschikking te hebben over doelmatige functies inzake onafhankelijke interne audit, onafhankelijke Compliance, risicobeheer alsook over een gepast bestuursbeleid en integriteitsbeleid;
- minstens eens per jaar verslag uitbrengen aan de Raad van Bestuur, de FSMA en de Commissaris over het bestaan van een eigen beheersstructuur en een passende administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie die de Vennootschap in staat stelt haar activiteiten uit te oefenen alsook over de getroffen maatregelen;
- de Raad van Bestuur de omstandige, nauwkeurige, betrouwbare en correcte uitwerking van de financiële staten voorleggen, overeenkomstig de geldende boekhoudkundige





normen, alsook een objectieve en begrijpelijke evaluatie van de financiële toestand van de Vennootschap;

- de FSMA de jaarlijkse en halfjaarlijkse verslagen alsook de eventuele gedetailleerde periodieke financiële staten overmaken met de verklaring dat deze in overeenstemming zijn met de boekhouding en de inventarissen;
  - bevestigen dat zij het nodige gedaan hebben opdat voornoemde verslagen volgens de geldende richtlijnen van de FSMA opgemaakt zijn en met toepassing van de boekings- en waarderingsregels voor de opstelling van de jaarrekening, voor de periodieke verslagen per einde boekjaar of met toepassing van de boekings- en waarderingsregels voor de opstelling van de jaarrekening met betrekking tot het laatste boekjaar voor de andere periodieke verslagen;
  - uitwerken van de passende openbaarmaking van de financiële staten en andere belangrijke financiële en niet-financiële informatie van de Vennootschap;
  - beheren van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap:
    - aan de Raad van Bestuur voorstellen van investerings- en desinvesteringdossiers, alsook onderhandelen over en afronden van de desbetreffende contracten;
    - verhuur, wijziging en verlenging van de huurovereenkomsten van gebouwen, inclusief het bepalen van de huurwaarde en van andere nuttige voorwaarden van de huurovereenkomsten;
    - geschillenafhandeling;
    - opvolging van het onderhouds- en renovatiebeleid van de gebouwen;
    - opvolging en coördinatie van de projectontwikkelingen voor eigen rekening (vergunningaanvragen, werken, administratieve procedures, enz.);
  - beheren van de financiering van de Vennootschap, met de financiële instellingen onderhandelingen voeren over materies zoals krediet- en herfinancieringsaanvragen, de afsluiting van renteaftdekkinginstrumenten, en instaan voor het kasgeldbeheer;
  - het personeelsbeheer: rekrutering en afdanking van personeelsleden die geen kaderlid zijn, beheer van hun contracten, uitwerking van de budgetten en opvolging van het organogram;
  - de Raad van Bestuur te gepast tijd alle gegevens aanleveren die deze nodig heeft om aan zijn verplichtingen te voldoen;
  - contacten onderhouden met de overheid (FSMA, Euronext, sociale en fiscale administratie);
  - geschillen afhandelen.
- Het Reglement van de Effectieve Leiders bevat ook procedures voor de volgende zaken:
- besluitvorming door de Effectieve Leiders van WEB Comm.VA;

- voorstel door de Effectieve Leiders van WEB Comm.VA van beslissingen die de Raad van Bestuur dient te nemen;
- onderzoek van voorstellen vanwege de kaderleden;
- evaluatie van de prestaties van de kaderleden afgetoetst aan de overeengekomen doelstellingen;
- rapportering aan de Raad van Bestuur;
- delegaties: de Effectieve Leiders mogen beslissings- en ondertekeningsbevoegdheden delegeren aan andere leiders en/of kaderleden binnen de perken van het Charter voor de delegatie van bevoegdheden.<sup>1</sup>

### Samenstelling

Overeenkomstig de GW-regelgeving (met name Artikel 14 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen) wordt de effectieve leiding van WEB Comm.VA toevertrouwd aan tenminste twee natuurlijke personen, die door de Raad van Bestuur benoemd worden en de titel voeren van Effectief Leider.

Op 31 December 2019, de Effectieve Leiders<sup>2</sup> zijn:

- de heer Claude DESSEILLE, Chief Executive Officer,
- de heer Laurent WAGNER, Chief Executive Officer,
- mevrouw Caroline WAGNER, Chief Administrative Officer,
- de heer Antoine TAGLIAVINI, Chief Financial Officer.

Alle Effectieve Leiders zijn natuurlijke personen. Zij voldoen aan de voorwaarden inzake betrouwbaarheid, deskundigheid en ervaring zoals voorgeschreven door Artikel 14 van de GW-wet en geen ervan valt onder de toepassing van de verbodsgewaren zoals beoogd door Artikel 15 van de GW-wet.

### TAAKVERDELING TUSSEN DE EFFECTIEVE LEIDERS

De taken worden tussen de Effectieve Leiders verdeeld zoals aangegeven in het Reglement van de Effectieve Leiders dat ter beschikking staat op de website van de Vennootschap ([www.w-e-b.be](http://www.w-e-b.be)).

### TAAKVERDELING TUSSEN EFFECTIEVE LEIDERS EN DE BESTUURDERS<sup>3</sup>

Op het vlak van vastgoed en financiën merken de Effectieve Leiders de mogelijkheden en de behoeften aan inzake investeringen, desinvesteringen en financieringen. Zij formuleren voorstellen aan de Raad van Bestuur, die hierover de uiteindelijke beslissingen neemt. De Raad van Bestuur kan de Effectieve Leiders evenwel opdracht geven, met subdelegatiebevoegdheid, om een reeks beslissingen te nemen en om de Vennootschap te vertegenwoordigen (bijvoorbeeld bij het afsluiten van huurovereenkomsten onder een bepaald bedrag).

Inzake personeelszaken staan de Effectieve Leiders in voor de aansturing en de leiding van de teams, binnen het kader

(1) Hier wordt verwezen naar punt 5 van het Reglement van de Effectieve leiders wat delegatie betreft (document beschikbaar op de website van de Vennootschap).

(2) De Raad van Bestuur van 18/12/2019 heeft akte genomen van het einde van het mandaat van Effectief leider van de heer Claude DESSEILLE met ingang van 31/12/2019. Voorts heeft de Raad met ingang van 01/01/2020 de heer Laurent VENSENSIUS benoemd tot Effectief leider, waarbij deze laatste de functies zal uitoefenen van CTO (Chief Technical Office).

(3) Hier wordt verwezen naar punt 5 van het Reglement van de Effectieve leiders wat delegatie betreft (document beschikbaar op de website van de vennootschap).

van het organogram en het budget zoals door de Raad van Bestuur vastgelegd.

Inzake financiële informatie houden de Effectieve Leiders toezicht op de omstandige, correcte, betrouwbare en juiste uitwerking van de financiële staten overeenkomstig de boekhoudkundige normen en de waarderingsregels van de Vennootschap. Zij leggen de financiële staten voor aan de Raad van Bestuur en zorgen na goedkeuring ervan door deze laatste, voor de publicatie ervan. De Raad van Bestuur keurt de financiële staten en de rekeningen goed.

Inzake interne controle en risicobeheer zorgen de Effectieve Leiders voor de invoering en aanpassing van de procedures inzake interne controle en risicobeheer (systemen voor het aanmerken, evalueren, beheren en opvolgen van de financiële en andere risico's) binnen het kader zoals door de Raad van Bestuur goedgekeurd. De Raad van Bestuur stelt ook de verantwoordelijken voor de onafhankelijke controlefuncties aan.

Regelmatig brengen zij verslag uit aan de Raad van Bestuur.

## Aandeelhouderschap van WEB Comm.VA

De wettelijke en statutaire drempel voor de transparantieverklaringen ligt op 3% van het totale aantal uitgegeven aandelen dat tot verhandeling op een gereguleerde markt is toegelaten. Alle aandelen van WEB Comm.VA hebben dezelfde stemrechten.

Totaal aantal aandelen door WEB Comm.VA uitgegeven op 31/12/2019	3.166.337	100%
<b>Ageas NV</b>	<b>154.752</b>	<b>4,89%</b>
<b>Norges Bank</b>	<b>123.283</b>	<b>3,89%</b>
<b>Aantal aandelen in het bezit van de aandeelhouders in overleg</b>	<b>1.513.361</b>	<b>47,80%</b>
Met volgende opdeling:		
1. Stichting Administratie Kantoor Valaur	1.274.361	40,25%
2. WEPS NV	2.000	0,06%
3. Robert Jean WAGNER	10.000	0,32%
4. Robert Laurent WAGNER	25.000	0,79%
5. Valérie WAGNER	43.500	1,37%
6. VLIM NV	158.500	5,01%
<b>Free float</b>	<b>1.374.941</b>	<b>43,42%</b>

## PROMOTOREN

De hierna vernoemde leden van de familie WAGNER controleren WEB Comm.VA.

Op het vlak van WEB Comm.VA bestaat een overlegovereenkomst met betrekking tot de stemrechten tussen de leden van de familie WAGNER (met name de heer Robert Jean WAGNER, de heer Robert Laurent WAGNER, mevrouw Valérie WAGNER, mevrouw Claire FONTAINE en mevrouw Jarmila SCHREILOVA), zowel rechtstreeks als via de Stichting Administratie Kantoor Valaur.

## BEDRAG VAN HET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL, AANTAL AANDELEN EN EVENTUELE AANDELENCATEGORIEËN

Het geplaatst kapitaal is vastgelegd op tien miljoen euro (€10.000.000). Het wordt vertegenwoordigd door 3.166.337 aandelen, zonder aanduiding van nominale waarde, die allemaal volledig volstort zijn en recht geven op dezelfde rechten en voordelen. Het kapitaal kan zowel door de Commanditaire vennoot als door de Aandeelhouders onderschreven en volstort worden.

## IDENTITEIT VAN DE REFERENTIEAANDEELHOUDERS

Op basis van de binnengekomen verklaringen ziet de aandeelhoudersstructuur er op 31 december 2019 als volgt uit (zie onderstaande tabel)

De Stichting Administratie Kantoor Valaur is gezamenlijk eigendom van de heer Robert Jean WAGNER, mevrouw Valérie WAGNER, de heer Robert Laurent WAGNER, mevrouw Claire FONTAINE en mevrouw Jarmila SCHREILOVA.

Deze laatsten worden dan ook beschouwd als de Promotoren in de zin van Artikel 2, 13° en 22 van de GW-wet maar, aangezien WEB Comm.VA in 1998 als vastgoedbevak erkend werd, dit is meer dan drie jaar geleden, zijn zij niet langer gehouden aan de verplichtingen van Artikel 23, § 1 en § 2 van de GVV-wet.

Het overleg betreft de uitoefening van stemrechten, met de bedoeling een blijvend gemeenschappelijk beleid te voeren, en de verwerving en verkoop van aandelen met stemrecht.

In totaal slaat deze overlegovereenkomst op 1.513.361 aandelen, goed voor 47,80% van de totale stemrechten.

## Remuneratieverslag

Dit verslag wordt opgesteld overeenkomstig van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (WVV).

Op dit ogenblik heeft de Vennootschap geen plannen om haar remuneratiebeleid voor de komende twee boekjaren te wijzigen.

## EFFECTIEVE LEIDERS

### Remuneratiebeleid

De remuneratie van de Effectieve Leiders valt onder de bevoegdheid van de Raad van Bestuur van WEB Comm.VA en is vast.

De remuneratie-enveloppe van de Effectieve Leiders van WEB Comm.VA vloeit voort uit de toepassing van de managementovereenkomsten en de arbeidsovereenkomsten. Geen enkele variabele remuneratie wordt toegekend. De Effectieve Leiders ontvangen geen remuneratie die gekoppeld is aan de prestaties, de operaties of de verrichtingen, zoals bonussen en incentiveformules op de lange termijn, actieplan.

Deze remuneratie wordt bepaald afhankelijk van de verantwoordelijkheid en competenties van eenieder, en is geïndexeerd indien de persoon middels een arbeidsovereenkomst in dienst is.

Op 31 december 2019 oefenden de CEO en de CFO hun functie uit als zelfstandige; één van de CEO's, de heer DESSEILLE, met een bedrijfswagen.

De CAO oefent haar functies uit in het kader van een arbeidsovereenkomst en geniet voordelen zoals hospitalisatieverzekering, groepsverzekering, bedrijfswagen, pc en gsm.

### Bedrag van de remuneraties voor het beschouwde boekjaar

De globale remuneratie van de Effectieve Leiders bedraagt €1.038.305<sup>1</sup> voor het voorbije boekjaar.

## STATUTAIR ZAAKVOERDER

### Remuneratiebeleid

Krachtens de Statuten van WEB Comm.VA wordt de remuneratie van de Zaakvoerder vastgelegd door de Algemene Vergadering, overeenkomstig Artikel 35, §1 van de GWV-wet.

Voorts heeft de Zaakvoerder recht op terugbetaling van de kosten die rechtstreeks voortvloeien uit zijn mandaat. De honoraria en kosten die de GW aan de Zaakvoerder betaalt,

worden bij elke halfjaarlijkse of jaarlijkse afsluiting door de Commissaris gecontroleerd.

### Bedrag van de remuneraties voor het beschouwde boekjaar

De Gewone Algemene Vergadering van WEB Comm.VA van 23 april 2019 heeft beslist om de Statutaire Zaakvoerder een vaste, jaarlijkse remuneratie van €475.000 (exclusief BTW) toe te kennen voor het Boekjaar 2019 (van 1 januari 2019 tot 31 december 2019).

## RAAD VAN BESTUUR

### Remuneratiebeleid

De Bestuurders van WEPS NV, zowel de uitvoerende als de niet-uitvoerende, ontvangen een vaste en identieke remuneratie in de vorm van zitpenningen, waarvan het bedrag door de Algemene Vergadering van WEPS NV vastgelegd wordt. Een vaste vergoeding van €750 per vergadering wordt toegekend aan de Bestuurders (ook voor de elektronische vergaderingen).<sup>1</sup>

De Bestuurders ontvangen geen remuneratie die gekoppeld is aan de prestaties, de operaties of de verrichtingen, zoals bonussen en incentiveformules op de lange termijn, en evenmin voordelen in natura of voordelen in de vorm van een pensioenplan.

Kosten die zij maken voor de uitoefening van hun functie van Bestuurder, worden terugbetaald.

De Voorzitter van de Raad van Bestuur ontvangt een vaste jaarremuneratie, waarvan het bedrag vastgelegd wordt door de Algemene Vergadering van WEPS NV.

De Ondervoorzitter van de Raad van Bestuur ontvangt een vaste jaarremuneratie, waarvan het bedrag vastgelegd wordt door de Algemene Vergadering van WEPS NV. **(zie onderstaande tabel)**

	Raad van Bestuur	Brutoremuneratie (excl. BTW)
CLOQUET Jean-Jacques	4/6	€4.500
DESSEILLE Claude	6/6	€4.500
PETERS Jacques	5/6	€4.500
WAGNER Valérie <sup>2</sup>	6/6	€34.500
WAGNER Caroline	6/6	€4.500
WAGNER Laurent	5/6	€4.500
WEEKERS Daniel <sup>2</sup>	6/6	€7.500

(1) Voor de details betreffende deze remuneraties verwijzen wij naar Toelichting 29 in het financiële gedeelte van dit jaarlijks verslag.

(2) De BAV van WEPS NV van 16/12/2019 heeft beslist, vanaf 01/01/2020, om aan alle leden van de Raad van Bestuur dezelfde remuneratie toe te kennen. Deze wordt als volgt bepaald:

- een vast bedrag van €1.000 per vergadering,
- een bedrag van €500 per vergadering bij effectieve aanwezigheid,
- een bedrag van €750 per telefonische vergadering.

(3) Dit bedrag omvat ook de remuneratie die als Voorzitter / Ondervoorzitter en prorata temporis ontvangen werd.



## Bedrag van de remuneraties voor het beschouwde boekjaar

Een remuneratie van €30.000<sup>1</sup> wordt toegekend aan de Voorzitter van de Raad van Bestuur, boven op zijn zitpenningen. Een remuneratie van €3.000 wordt toegekend aan de Ondervoorzitter van de Raad van Bestuur, boven op zijn zitpenningen.

## AUDITCOMITÉ

### Remuneratiebeleid

De leden van het Auditcomité ontvangen een remuneratie in verhouding tot het geleverde werk, waarvan het bedrag vastgelegd wordt door de Algemene Vergadering van WEPS NV. Bijgevolg moet rekening gehouden worden met de tijd die

de leden besteden aan de activiteiten van het Auditcomité, de competenties die zij inbrengen en de opdrachten die hen toevertrouwd worden, alsook met de waarde van hun werkzaamheden voor de Vennootschap.

De Voorzitter van het Auditcomité ontvangt een vaste jaarremuneratie die vastgelegd wordt door de Algemene Vergadering van WEPS NV, op voorstel van de Raad van Bestuur, boven op de remuneratie als lid van dit Comité.

### Bedrag van de remuneraties voor het beschouwde boekjaar

Een vaste en identieke remuneratie van €750 per vergadering worden aan de leden toegekend.<sup>1</sup>

Een remuneratie van €15.000/jaar wordt toegekend aan de Voorzitter van het Auditcomité (**zie tabel**).

	Auditcomité	Brutoremuneratie (excl. BTW)
WEEKERS Daniel <sup>2</sup>	3/3	€17.250
CLOQUET Jean-Jacques	3/3	€2.250
PETERS Jacques	2/3	€2.250

## Interne controle

Inzake interne controle en risicobeheer zorgen de Raad van Bestuur en de Effectieve Leiders voor de invoering en aanpassing van de procedures inzake interne controle en risicobeheer (systemen voor het aanmerken, evalueren, beheren en opvolgen van de financiële en andere risico's), hierin bijgestaan door de Commissaris en het Auditcomité. De Raad van Bestuur heeft ook de verantwoordelijken voor de onafhankelijke controlefuncties aangeduid, met name een Interne audit, een Risicobeheerder, een Compliance Officer, dit overeenkomstig artikel 17 van de Wet van 12 mei 2014.

Deze functies worden op passende wijze en met de vereiste onafhankelijkheid vervuld rekening houdend met de omvang van de Vennootschap en haar resources.

Overeenkomstig de definitie van het COSO 2013 ("Committee of Sponsoring Organizations of the Threadway Commission"), het referentiekader dat WEB Comm.VA hanteert, bestaat de interne controle in het invoeren en doorlopend aanpassen van gepaste managementsystemen, die bedoeld zijn om de Bestuurders en de Effectieve Leiders een redelijke verzekering te geven dat de financiële informatie betrouwbaar is, dat de wettelijke of interne reglementeringen nageleefd worden en dat de belangrijkste processen van de onderneming doelmatig en efficiënt verlopen.

Eén van de doelstellingen van de interne controle is het voorkomen en beheersen van fout- en frauderisico's.

De omgeving van de interne controle berust op een reeks belangrijke documenten zoals de interne procedures, de

functionele organisatie en de Gedragscode, die gelden voor alle medewerkers van WEB Comm.VA.

De kwaliteit van de interne controle zal in de loop van het boekjaar beoordeeld worden:

- door de interne audit,
- door het Auditcomité, dat zal toezien op de relevantie en efficiëntie van de systemen voor interne controle en risicobeheer van de Vennootschap, en zal instaan voor de opvolging van de interne audit en de externe controle door de Commissaris, die op die gebieden adviezen en aanbevelingen zal formuleren aan de Raad van Bestuur en aan de Effectieve Leiders, en die ondermeer zal instaan voor de controle van de afsluitingen, de specifieke boekhoudkundige verwerkingen, de geschillen en de belangrijkste risico's;
- door de Commissaris in het kader van zijn controle van de tussentijdse en jaarrekeningen. Hij kan met name aanbevelingen formuleren over het bijhouden van de financiële staten.

De Raad van Bestuur ziet toe op de uitvoering van de taken van het Auditcomité terzake, onder meer via de rapportering van dat Comité aan de Raad.

## INTERNE AUDITFUNCTIE

Sinds de erkenning als GW is de heer Claude DESSEILLE voor onbepaalde duur de verantwoordelijke voor de Interne audit binnen de Vennootschap. Hij is Effectief Leider maar hij heeft er enerzijds in toegestemd bevoegdheden te delegeren waardoor hij een minder operationele functie krijgt, en anderzijds

(1) De BAV van WEPS NV van 16/12/2019 heeft beslist, vanaf 01/01/2020, om de Voorzitter van de Raad van Bestuur een vaste remuneratie toe te kennen van €35.000. De BAV van WEPS NV van 16/12/2019 heeft beslist om de leden van het Auditcomité €1.000 per vergadering toe te kennen bij effectieve aanwezigheid.

(2) Dit bedrag omvat ook de remuneraties die als Voorzitter en prorata temporis ontvangen werden.

zetelt in de Raad van Bestuur geen enkele Niet-uitvoerende bestuurder die niet onafhankelijk is.

De taken van intern auditor zijn gedelegeerd aan de heer Pierre PONCELET ("BDO"), dit voor een verlengbare termijn van één jaar.

## Definitie en doel

Algemeen genomen heeft de interne audit tot doel het onderzoeken en beoordelen van de goede werking, de doelmatigheid en de efficiëntie van de interne controle en van de functies inzake Compliance en risicobeheer.

De interne audit is een onafhankelijke en objectieve activiteit, die een organisatie een verzekering geeft over de mate waarin haar operaties onder controle zijn, die haar adviezen verstrekt om deze te verbeteren en die bijdraagt tot het scheppen van toegevoegde waarde. Hij helpt de organisatie haar doelstellingen te realiseren door het evalueren, via een systematische en methodische aanpak, van haar processen inzake risicobeheer, controle en Corporate Governance, en door voorstellen te formuleren om de efficiëntie van die processen te verbeteren.

Elke activiteit van de Vennootschap valt onder het onderzoeksgebied van de interne audit.

Overeenkomstig de andere regels zoals door de Vennootschap goedgekeurd, onder meer het Corporate Governance Charter, moet de interne auditor onverwijld ingelicht worden bij elk vermoeden van fraude, verduistering of inbreuk op de interne regels van de Vennootschap, de wetgeving of de reglementeringen. In dat geval licht de Interne auditor het Auditcomité en de Compliance Officer in. Vervolgens starten deze een audit of een onderzoek om het probleem op te lossen.

Ook kan de Interne auditor, op verzoek en na akkoord van het Auditcomité, de verantwoordelijke personen van de organisatie bijstand verlenen bij de daadwerkelijke uitoefening van hun verantwoordelijkheden en hij verstrekt hen hiertoe analyses, evaluaties, aanbevelingen, adviezen en informatie over de onderzochte activiteiten.

## Rapportering en controle

Voor elke uitgevoerde opdracht maakt de Interne auditor een intern auditverslag op. Dit verslag wordt in ontwerpvorm naar de CEO's gestuurd, met wie hij een afsluitende vergadering organiseert om de besluiten te valideren.

De Interne auditor licht de CEO's en het Auditcomité ook regelmatig in over de grootste vastgestelde risico's, de maatregelen die getroffen werden om deze beter te beheersen, en de vordering van de werkzaamheden die uitgevoerd worden in het kader van de opdracht van de functie.

Bij vaststelling van enig element dat voor de Vennootschap een groot risico zou kunnen vormen, meldt hij dit onmiddellijk aan het Auditcomité.

## Verantwoordelijkheden

In deze hoedanigheid heeft de Interne auditor geen enkele verantwoordelijkheid voor of gezag over de activiteiten of

operaties die hij onderzoekt. De verantwoordelijkheden van de Interne auditor omvatten:

- uitrol van het jaarprogramma, inclusief, desgevallend, elke taak of bijzonder project zoals door het Auditcomité, de Effectieve Leiders of de Raad van Bestuur gevraagd;
- opstelling van verslagen met een samenvatting van de resultaten van de interne auditactiviteiten en de uitrol van het jaarprogramma;
- mededeling aan het Auditcomité van informatie, opkomende trends en ontwikkelingen op het gebied van interne auditpraktijken, en zo nodig, aanbevelingen tot herziening van het Interne auditreglement;
- het Auditcomité een lijst overmaken met meetdoelstellingen en belangrijke resultaten;
- controle van het feit dat de interne audit in overeenstemming is met de normen en beste praktijken inzake interne audit;
- professionele aanpak van de audittaken;
- instandhouding van de integriteit en de objectiviteit.

Het interne auditproces ontslaat het Auditcomité, de Effectieve Leiders en de Raad van Bestuur niet van hun verantwoordelijkheid inzake beheer en verbetering van de controles op hun respectievelijke gebieden.

De prestaties van de Interne auditor worden elk jaar door het Auditcomité beoordeeld.

## COMPLIANCEFUNCTIE

De functies van Compliance Officer worden voor onbepaalde duur uitgeoefend door mevrouw Caroline WAGNER, Effectief Leider.

## Definitie en doel

De Compliancefunctie is bij WEB Comm.VA een interne, onafhankelijke en permanente functie, die erop moet toezien dat de Vennootschap de wetten, reglementeringen en Gedragscodes die op haar activiteit en haar integriteitsbeleid van toepassing zijn, naleeft.

De Compliancefunctie houdt met name het volgende in:

- erop toezien dat de voor de Vennootschap geldende wetgeving en reglementeringen nageleefd worden;
- erop toezien dat het Corporate Governance Charter nageleefd wordt;
- erop toezien dat de informatie opgesteld en verspreid wordt;
- het Compliancerisico waaraan de Vennootschap blootgesteld wordt, in kaart brengen en beoordelen;
- erop toezien dat de regels inzake belangenconflicten nageleefd worden;
- erop toezien dat de regels inzake integriteitsbeleid nageleefd worden;



- erop toezien dat de regels inzake marktmisbruik, en in het bijzonder de door de Vennootschap uitgerolde procedures inzake preventie van marktmisbruik zoals beschreven in de Gedragscode van de Vennootschap, nageleefd worden;
- regelmatig controleren en beoordelen of de interne procedures en maatregelen inzake Compliance doelmatig en passend zijn.

Bij vermoeden van fraude, verduistering of inbreuk op de interne regels van de Vennootschap of op wetten of reglementeringen, waarschuwt de Compliance Officer de CEO's, de Raad van Bestuur en de Interne auditor.

## Rapportering en controle

De Compliance Officer stelt voor elke uitgevoerde revisie een Complianceverslag op.

Het ontwerp van verslag wordt overgemaakt aan de Effectieve Leiders. De Compliance Officer organiseert een afsluitende vergadering om de besluiten zoals in het Complianceverslag vermeld, te valideren.

Het verslag wordt vervolgens voorgelegd aan het Auditcomité, dat het op zijn volgende vergadering onderzoekt. Op verzoek van het Auditcomité verstrekt de Compliance Officer bijkomende informatie.

## FUNCTIE VAN RISICOBEEHERDER

De functie van risicobeheer wordt uitgeoefend door een Risicobeheerder, die op voorstel van de Effectieve Leiders en na voorafgaande goedkeuring door de FSMA, door de Raad van Bestuur benoemd wordt.

De functie van Risicobeheerder wordt voor onbepaalde duur uitgeoefend door de heer Antoine TAGLIAVINI. Voor de uitoefening van zijn functie is de Risicobeheerder onafhankelijk.

## Definitie en doel

De functie van risicobeheerder is een permanente interne functie binnen de Vennootschap die onafhankelijk is van de operationele activiteiten, en omvat:

- samen met de Effectieve Leiders het risicoprofiel van de Vennootschap in kaart brengen;
- het beleid en de strategie inzake risicobeheer uittekenen;
- de processen voor risicobeheer uitwerken en uitrollen;
- op basis van de processen zoals met de Effectieve Leiders vastgelegd, de risico's aanmerken waaraan de Vennootschap blootgesteld is;
- de impact van de aangemerkte risico's inschatten op financieel en operationeel vlak, inzake conformiteit en reputatie;
- evalueren in welke mate de Vennootschap de aangemerkte risico's beheerst;
- de Effectieve Leiders een passend en conform antwoord bieden tegenover het risicoprofiel;
- aangepaste antwoorden tegenover de aangemerkte risico's uitvoeren of laten uitvoeren door middel van

beleidsmaatregelen, procedures en/of actieplannen (inclusief noodplannen en business continuity planning), waarvan de uitrol de zaak is van de Effectieve Leiders;

- toezien op het passende en operationele karakter van genoemde beleidsmaatregelen en procedures en instaan voor de nodige opvolging;
- de belangrijkste "Promotor" zijn van het risicobeheer op strategisch en operationeel vlak;
- een cultuur inzake risicobeheer uitbouwen binnen de organisatie, met bijpassende opleidingsacties;
- instaan voor regelmatige rapportering over de aangemerkte risico's, de bijbehorende actieplannen en over de uitrol ervan, aan het adres van de Effectieve Leiders, het Auditcomité en de Raad van Bestuur.

## Rapportering en controle

De Risicobeheerder staat in voor regelmatige Rapportering, die minstens melding maakt van:

- de aangemerkte risico's;
- de evaluatie van die risico's;
- het soort antwoord op die risico's;
- de acties die eruit voortvloeien;
- de opvolging van de acties door de Effectieve Leiders.

De Risicobeheerder licht de Effectieve Leiders en het Auditcomité ook regelmatig in over de grootste vastgestelde risico's, de maatregelen die getroffen werden om deze beter te beheersen, en de vordering van de werkzaamheden die uitgevoerd worden in het kader van de opdracht van de functie.

## Beheer van belangenconflicten

De regels ter voorkoming van belangenconflicten maken deel uit van het Corporate Governance Charter van WEB Comm.VA.

## AANMERKING VAN POTENTIËLE CONFLICTEN

Belangenconflicten kunnen zich onder meer voordoen onder volgende omstandigheden:

- verwerving van gebouwen of vastgoedbedrijven,
- terbeschikkingstelling van gebouwen.

## REGELS TER VOORKOMING VAN BELANGENCONFLICTEN

Elke Bestuurder organiseert zijn persoonlijke en professionele zaken op die manier dat alle rechtstreekse of onrechtstreekse belangenconflicten met WEB Comm.VA voorkomen worden.

De wettelijke regels ter voorkoming van belangenconflicten die gelden voor WEB Comm.VA, zijn Artikel 523, 524 en 524ter van het Wetboek van Vennootschappen, de specifieke regels inzake belangenconflicten zoals opgenomen in artikel 37 en 49 §2 van de GVV-wet (waarin staat dat de FSMA in een aantal gevallen vooraf in kennis gesteld moet worden) alsook de regels zoals opgenomen in haar Corporate Governance Charter.

## WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

### 1. Artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen

Artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen bepaalt dat, indien een bestuurder, rechtstreeks of onrechtstreeks, een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid behoort van de Raad van Bestuur, hij dit moet mededelen aan de andere bestuurders vóór de Raad van Bestuur een besluit neemt. Zijn verklaring, alsook de rechtvaardigingsgronden betreffende voornoemd tegenstrijdig belang moeten worden opgenomen in de notulen van de Raad van Bestuur die de beslissing moet nemen. De Commissaris van de Vennootschap moet hiervan ingelicht worden en de Bestuurder in kwestie mag niet deelnemen aan de beraadslagingen van de Raad van Bestuur over de operaties of de beslissingen in kwestie, en noch aan de stemming in dat verband. De notulen in dat verband worden vervolgens opgenomen in het jaarverslag.

### 2. Artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen

Indien een beursgenoteerde vennootschap van plan is een verrichting uit te voeren met een verbonden vennootschap (onder voorbehoud van een aantal uitzonderingen), legt artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen de verplichting op tot oprichting van een Comité ad hoc dat uit drie Onafhankelijke bestuurders bestaat. Dit Comité, dat bijgestaan wordt door een onafhankelijke expert, moet over de beoogde verrichting een gemotiveerd advies uitbrengen aan de Raad van Bestuur, die zijn beslissing pas mag nemen na kennisgenomen te hebben van dit advies. De Commissaris moet een oordeel verlenen over de getrouwheid van de gegevens die vermeld staan in het advies van het Comité en in de notulen van de Raad van Bestuur. De Raad van Bestuur vermeldt in zijn notulen of de procedure werd nageleefd, en, in voorkomend geval, op welke gronden van het advies van het Comité wordt afgeweken. Het besluit van het Comité, een uittreksel uit de notulen van de Raad van Bestuur en het oordeel van de Commissaris worden opgenomen in het jaarverslag.

### 3. Artikel 37 en 49 §2 van de GVV-wet

Artikel 37 van de GVV-wet legt met name de openbare GVV's, en onder voorbehoud van een aantal uitzonderingen, de verplichting op om de FSMA vooraf in kennis te stellen dat de GVV van plan is een verrichting uit te voeren met een verbonden vennootschap, een vennootschap waarmee de GVV een deelnemingsverhouding heeft, de andere aandeelhouders van een dochtervennootschap van de GVV, de Bestuurders, zaakvoerders, leden van het Directiecomité van de GVV. De Vennootschap moet aantonen dat de geplande verrichting van belang is voor haar en zich binnen haar strategie situeert, en de verrichting moet onder normale marktvoorwaarden uitgevoerd worden. Indien de verrichting een vastgoed betreft, moet de onafhankelijke vastgoeddeskundige krachtens artikel

49 §2 van de GVV-wet daarvan de reële waarde bepalen. Deze reële waarde is de minimumwaarde waartegen het goed vervreemd of de maximumprijs waartegen het goed verworven kan worden. De GVV moet het publiek hiervan inlichten van zodra de verrichting uitgevoerd is en die informatie in haar Jaarlijks Financieel Verslag toelichten.

### SPECIFIEKE VOOR DE VENNOOTSCHAP GELDENDE BEPALINGEN

De Raad van Bestuur heeft zichzelf voorts regels opgelegd die specifiek zijn voor de Vennootschap<sup>1</sup> en die komen boven op de toepasselijke wettelijke voorschriften:

#### 4. Bijzondere meerderheid

Bij investering in of terbeschikkingstelling van een gebouw die aanleiding geeft tot een belangenconflict in de zin van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen, wordt de beslissing genomen bij meerderheid van de Bestuurders, waarvan minstens de helft Onafhankelijke bestuurders zijn.

Indien dergelijke investering leidt tot een belangenconflict met een Onafhankelijk bestuurder, blijft de in de vorige alinea vermelde regel van toepassing, met dien verstande dat de Onafhankelijke bestuurder in kwestie bij toepassing van Artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen niet aan de stemming mag deelnemen.

Bovendien stippen wij aan dat in die gevallen de desbetreffende passages van de notulen van de Raad van Bestuur eveneens in het jaarverslag opgenomen moeten worden.

Tegelijk zal elke toestand die onder het toepassingsgebied valt van Artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen, leiden tot toepassing van deze bepalingen (desgevallend cumulatief met Artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen) en in het bijzonder tot voorafgaande waardering van de verrichting door het Comité bestaande uit drie Onafhankelijke bestuurders.

#### 5. Verrichting met een lid van de familie-meerderheidsaandeelhouder of met een verbonden vennootschap

Het kan gebeuren dat de Vennootschap een verrichting met betrekking tot een onroerend goed uitvoert met een lid van de familie-meerderheidsaandeelhouder of met een vennootschap die met één of meer van hen verbonden is (gedefinieerd als een vennootschap waarin één of meer van hen een deelneming aanhouden of een mandaat uitoefenen van Bestuurder, Directeur-Generaal, persoon belast met het dagelijks bestuur of lid van het Directiecomité). In dat geval, zo lang de leden van de familie-meerderheidsaandeelhouder aandeelhouder zijn van de Vennootschap, worden de beginselen inzake belangenconflicten zoals uiteengezet in het Wetboek van Vennootschappen, het Corporate Governance Charter en de GVV-regelgeving nauwgezet nageleefd, ongeacht het bedrag van de investering (er wordt niet gewerkt met uitzonderingen op basis van minima).



(1) Deze laatste worden in detail beschreven in het Corporate Governance Charter van WEB Comm.VA.

Bovendien gelden voor elk verrichting met betrekking tot een vastgoed (die niet onder de bevoegdheid valt van de Algemene Vergadering), de volgende regels:

- de Effectieve leiders leggen (bij meerderheid, geen rekening houdend met de Effectieve leiders bij wie een belangenconflict bestaat) een schriftelijk voorstel voor aan de Raad van Bestuur, waarin zij het volgende vermelden:
  - de beschrijving van het goed,
  - de beschrijving van de verrichting;
  - de beschrijving van het belangenconflict;
  - het belang van de verrichting voor de Vennootschap,
  - de waardering door de vastgoeddeskundige,
  - de prijs of tegenwaarde en andere voorwaarden,
  - de verantwoording dat de prijs of de tegenwaarde aan de marktvoorwaarden voldoet;
- een kopie van het voorstel van de Effectieve leiders aan de Raad van Bestuur wordt ter informatie overgemaakt aan de FSMA;
- de Raad van Bestuur (waarop Artikel 523 van toepassing is) geeft drie Onafhankelijke bestuurders opdracht het verslag op te stellen zoals voorgeschreven door Artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen (behalve indien de Raad beslist het dossier niet te onderzoeken);
- het Comité van Onafhankelijke bestuurders stelt de Onafhankelijke deskundige aan, die een erkend vastgoeddeskundige, een bedrijfsrevisor of een zakenbank moet zijn;
- het verslag van het Comité van Onafhankelijke bestuurders, hierin bijgestaan door de Onafhankelijke deskundige, moet, naast de vermeldingen zoals opgelegd door Artikel 524, aangeven of de geplande verrichting tegen normale marktvoorwaarden verricht zal worden;
- dit verslag wordt niet enkel overgemaakt aan de Raad van Bestuur maar ook aan de FSMA;
- de Raad van Bestuur moet in het bijzonder zijn beslissing motiveren betreffende de overeenstemming met de marktvoorwaarden;
- een kopie van de beslissing van de Raad van Bestuur wordt overgemaakt aan de FSMA;
- een oordeel over de getrouwheid van de gegevens moet verleend worden door de commissaris van de vennootschap (artikel 524, §3, lid 3 van het Wetboek van Vennootschappen).

## 6. Functieconflicten

Indien WEB Comm.VA van plan is met een vennootschap waarin een Bestuurder van WEB Comm.VA een mandaat uitoefent of een deelneming heeft andere dan een minderheidsdeelneming, een verrichting uit te voeren die niet gedekt wordt door Artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen (bijvoorbeeld omdat het een courante verrichting betreft die uitgevoerd wordt onder normale marktomstandigheden en tegen normale marktvoorwaarden), vindt WEB Comm.VA het niettemin noodzakelijk dat deze Bestuurder de Voorzitter van de Raad van Bestuur onmiddellijk inlicht.

Zijn verklaring alsook de reden tot verantwoording van het niet toepassen van Artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen, staan vermeld in de notulen van de Raad van Bestuur die de beslissing moet nemen.

De Voorzitter zal oordelen of hiervan verslag moet uitgebracht worden aan de Raad van Bestuur en of, desgevallend, de Bestuurder in kwestie zich moet onthouden van deelname aan de beraadslaging van de Raad van Bestuur over deze verrichting of van deelname aan de stemming.

De notulen betreffende de verrichting in kwestie moet evenwel niet in het Jaarverslag opgenomen worden. Bij conflict dient de Vennootschap de FSMA in te lichten.

Over de toepassing van dit beleid zal toelichting verstrekt worden in de Corporate Governance Verklaring in het Jaarverslag.

## 7. Verrichtingen met een kaderlid

Mutatis mutandis is bovenstaand beleid ook van toepassing op de verrichtingen tussen WEB Comm.VA en de kaderleden. Het betrokken kaderlid moet het belangenconflict melden aan de Voorzitter van de Raad van Bestuur. Zijn melding moet opgenomen worden in de notulen van de Raad van Bestuur, die de beslissing zal moeten nemen. Deze verrichting mag enkel uitgevoerd worden tegen normale marktvoorwaarden.

De notulen betreffende de verrichting in kwestie moet evenwel niet in het Jaarverslag opgenomen worden. Bij conflict dient de Vennootschap de FSMA in te lichten.

## 8. Corporate opportunities

Aangezien de Bestuurders van WEB Comm.VA benoemd worden om hun competenties en ervaring op vastgoedgebied, gebeurt het geregeld dat zij Bestuurdersmandaten uitoefenen in andere vastgoedbedrijven of vennootschappen die vastgoedbedrijven controleren.

Zo kan het gebeuren dat een verrichting die aan de Raad van Bestuur voorgelegd wordt (bijvoorbeeld: verwerving van een gebouw via verkoop per opbod) ook de belangstelling wegdraagt van een andere vennootschap waarin een Bestuurder een mandaat heeft. In die veronderstelling, die in bepaalde gevallen een functieconflict kan inhouden, heeft de Vennootschap beslist een procedure toe te passen die grotendeels een blauwdruk is van die waarin voorzien wordt door Artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen inzake belangenconflicten.

De Bestuurder in kwestie meldt het bestaan van een dergelijke toestand onmiddellijk aan de Voorzitter van de Raad van Bestuur en aan de CEO('s). In de mate van het mogelijke houdt/houden ook de CEO('s) het bestaan van een dergelijke toestand in de gaten.

Eens het risico aangemerkt, zullen de Bestuurder in kwestie en de Voorzitter van de Raad van Bestuur of de CEO('s) samen onderzoeken of de "chinese wall"-procedures zoals goedgekeurd binnen de entiteit waarvan de Bestuurder in kwestie deel uitmaakt, toelaten om uit te maken of hij, ontegenzeggelijk en louter op zijn eigen verantwoordelijkheid, mag deelnemen aan de vergaderingen van de Raad van Bestuur. In het geval dat dergelijke procedures niet ingevoerd zouden zijn of in het





geval dat de Bestuurder in kwestie of de Raad van Bestuur zouden menen dat het verstandiger is dat de Bestuurder in kwestie zich onthoudt, trekt deze laatste zich uit het beraadslagings- en beslissingsproces terug: de voorbereidende nota's worden hem niet toegestuurd, hij trekt zich uit de vergadering van de Raad van Bestuur terug wanneer dit punt aan bod komt en over dit punt wordt een aanhangsel bij de notulen gevoegd, waarin hij geen inzage krijgt.

De notulen van de Raad van Bestuur acteren dat deze procedure nageleefd werd of leggen uit waarom zij niet toegepast werd.

Deze procedure houdt op van toepassing te zijn van zodra het risico verdwijnt (bijvoorbeeld omdat de Vennootschap ervan afziet, ofwel omdat de concurrerende vennootschap beslist om geen offerte in te dienen).

Desgevallend komt deze procedure boven op Artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen wanneer deze bepaling van toepassing is (bijvoorbeeld omdat de Bestuurder in kwestie een vermogensbelang heeft dat indruist tegen dat van de Vennootschap, in zoverre de verrichting uitgevoerd wordt door een andere vennootschap dan de Vennootschap). In dit laatste geval moeten de desbetreffende passages van de notulen van de Raad van Bestuur ook in het jaarverslag opgenomen worden.

## VERPLICHTE VERMELDINGEN

Tijdens het beschouwde boekjaar was er een verrichting die aanleiding geeft tot toepassing van de procedure zoals beoogd door Artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen betreffende belangenconflicten.

Op de vergadering van de Raad van Bestuur van 18 december 2019 die handelde over de samenstelling van de Raad van Bestuur, de vernieuwing van de mandaten en de benoeming van de Voorzitter, heeft de heer Claude DESSEILLE, aangezien hij rechtstreeks betrokken is bij een punt op de agenda, met name de vernieuwing van zijn bestuurdersmandaat en zijn benoeming als Voorzitter van de Raad van Bestuur, zich onthouden van deelname aan de beraadslaging en aan de stemming.

Hierna volgt een uittreksel uit de notulen van de Raad van Bestuur van 18 december 2019:

*"De leden van de Raad van Bestuur nemen kennis van de aanvaarding door het Directiecomité van de FSMA van 2 december jongstleden van de voorstellen tot vernieuwing van de bestuurders. Deze laatste werden goedgekeurd door de Buitengewone Algemene Vergadering van WEPS NV, die op maandag 16 december 2019 gehouden werd.*

*De Buitengewone Algemene Vergadering van WEPS NV heeft de heer Claude DESSEILLE, woonachtig te 8300 KNOKKE, Bronlaan 117/A22, herverkozen als Niet-uitvoerend bestuurder met ingang*

*van 01 Januari 2020 en voor een termijn van 3 jaar, die ten einde zal lopen na de gewone algemene vergadering van 2023.*

*De Raad van Bestuur stelt de benoeming voor van de heer Claude DESSEILLE als Voorzitter van de Raad van Bestuur van WEPS NV, met ingang van 01 January 2020, ter vervanging van mevrouw Valérie WAGNER, waarvan de benoeming als Voorzitster op 31 December 2019 ten einde loopt.*

*Mevrouw Valérie WAGNER bevestigt dat dit voorstel op 2 december jongstleden aanvaard werd door het Directiecomité van de FSMA. Dit voorstel wordt door de aanwezige leden van de Raad van Bestuur bekrachtigd.*

*Aangezien de heer Claude DESSEILLE betrokken partij was bij het punt over zijn benoeming tot Voorzitter van de Raad van Bestuur, heeft hij zich onthouden van deelname aan de beraadslaging en heeft hij de conferentie tijdens de stemming verlaten."*

Tijdens het voorbije boekjaar heeft de Vennootschap geen enkele verrichting uitgevoerd die een transactie vormt in de zin van artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen.

Tijdens het voorbije boekjaar heeft de Vennootschap geen enkele verrichting uitgevoerd die een transactie vormt in de zin van artikel 37 van de GW-wet.

## REGELS TER VOORKOMING VAN MARKTMISBRUIK

Bij toepassing van de Europese verordening<sup>1</sup> (hierna de "Verordening") en de wet<sup>2</sup> (hierna de "Wet") betreffende het marktmisbruik, heeft de Vennootschap als uitgevende instelling een preventiebeleid uitgewerkt inzake gebruik van voorwetenschap met betrekking tot haar financiële instrumenten. Deze regels zijn van toepassing op:

- de leden van het bestuursorgaan van de statutaire zaakvoerder van WEB Comm.VA;
- het top management dat, zonder in voornoemd orgaan zitting te hebben, regelmatig toegang heeft tot vertrouwelijke informatie die de Vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks betreft, alsook de bevoegdheid heeft om bestuursbeslissingen te nemen met betrekking tot de toekomstige evolutie en de ondernemingsstrategie van de Vennootschap, de "Leiders",
- de personen die vanwege hun betrokkenheid bij de voorbereiding van een bepaalde verrichting, mogelijk over vertrouwelijke informatie beschikken.

De regels tot voorkoming van marktmisbruik worden in detail beschreven in de "Gedragscode" die van toepassing is op de verrichtingen op de aandelen en de andere financiële instrumenten van WEB Comm.VA door genoemde personen.

(1) Verordening (EU) nr. 596/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 16/04/2014 betreffende marktmisbruik (Verordening marktmisbruik) en houdende intrekking van Richtlijn 2003/6/EG van het Europees Parlement en de Raad en Richtlijnen 2003/124, 2003/125/EG en 2004/72/EG van de Commissie.

(2) Wet tot wijziging, met het oog op de omzetting van richtlijn 2013/50/EU en de tenuitvoerlegging van verordening 596/2014, van de wet van 02/08/2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten, van de wet van 16/06/2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en van de wet van 02/05/2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.



De Gedragscode bevat ook volgende regels:

- interne melding:
  - de aangewezen personen (Leiders, personeelsleden alsook elke andere persoon die vertrouwelijke informatie moeten ontvangen) die van plan zijn verrichtingen uit te voeren op de aandelen van WEB Comm.VA, moeten dit vooraf schriftelijk (fax, brief, e-mail) en minstens 48 uur vóór de uitvoering van de verrichting, melden aan de Compliance Officer van WEB Comm.VA;
  - indien de Compliance Officer van WEB Comm.VA van plan is verrichtingen uit te voeren op aandelen, dient hij dit vooraf (minstens 48 uur vóór de uitvoering van de verrichting) en schriftelijk (fax, brief, e-mail) te melden aan de Voorzitter van de Raad van Bestuur. De schriftelijke melding moet een gedetailleerde beschrijving geven van de aard van de actie en de geplande verrichting, de betrokken aantallen en de datum waarop de verrichting gepland is;
- melding aan de FSMA: de aangewezen personen moeten elke voor eigen rekening uitgevoerde verrichting die verband houdt met de financiële instrumenten van de Vennootschap binnen een termijn van uiterlijk drie werkdagen na de datum van de verrichting, middels een online melding via de toepassing die op de website van de FSMA staat, melden. Deze verrichtingen zullen vervolgens op de website van de FSMA gepubliceerd worden.

- invoering van periodes tijdens dewelke beursverrichtingen op de aandelen van WEB Comm.VA niet toegelaten zijn (“gesloten periodes en sperperiodes”);
- bijhouden van een lijst van personen met voorwetenschap.

## VOORWETENSCHAP

“Niet openbaar gemaakte informatie die concreet is en die rechtstreeks of middellijk betrekking heeft op een of meer emittenten van financiële instrumenten of op een of meer financiële instrumenten en die, indien zij openbaar zou worden gemaakt, een aanzienlijke invloed zou kunnen hebben op de koers van deze financiële instrumenten of van daarvan afgeleide financiële instrumenten”.

WEB Comm.VA ziet erop toe dat voorwetenschap zo snel mogelijk bekendgemaakt wordt en wel op een manier die snelle en volledige toegang tot die informatie alsook een correcte en snelle beoordeling ervan door het publiek mogelijk maakt.

Het is WEB Comm.VA op eigen verantwoordelijkheid toegestaan om de publicatie van voorwetenschap uit te stellen op voorwaarde dat aan alle onderstaande voorwaarden voldaan is:

- onmiddellijke openbaarmaking zou waarschijnlijk schade toebrengen aan de rechtmatige belangen van de emittent;
- uitstel van de openbaarmaking zal het publiek niet misleiden;
- de emittent is in staat de vertrouwelijkheid van genoemde informatie te verzekeren. Wanneer de emittent de

openbaarmaking van voorwetenschap uitgesteld heeft, dient hij de FSMA onmiddellijk na de openbaarmaking van de informatie schriftelijk in kennis te stellen.

Het is de personen met voorwetenschap verboden om:

- deze voorwetenschap te gebruiken, noch voor hun eigen rekening nog voor rekening van een derde persoon, om de betrokken aandelen rechtstreeks of onrechtstreeks te verwerven of te verkopen, of te proberen dat te doen;
- deze voorwetenschap mee te delen aan een andere persoon, wie dat ook is, tenzij in het kader van de normale uitvoering van hun werk en de uitoefening van hun functie;
- een andere persoon, wie dat ook is, op basis van de voorwetenschap te adviseren de aandelen waarop de voorwetenschap betrekking heeft, te verwerven of te verkopen, of die verwerving of verkoop door andere personen te laten uitvoeren.

De Vennootschap raadt de personen met voorwetenschap ten stellige aan om geen enkele aanbeveling te formuleren over de Vennootschap of over een dochteronderneming, zelfs wanneer zij niet of op dat ogenblik niet langer over voorwetenschap beschikken.

## LIJST MET PERSONEN MET VOORWETENSCHAP

De Compliance Officer stelt een lijst op met alle personen die toegang hebben tot voorwetenschap en houdt die lijst ook bij.

De Compliance Officer treft alle redelijke maatregelen om ervoor te zorgen dat de personen op de lijst met personen met voorwetenschap de wettelijke en reglementaire verplichtingen die eruit voortvloeien, schriftelijk erkennen en dat zij kennis hebben van de mogelijke sancties bij verrichtingen met voorkennis of onrechtmatige openbaarmaking van voorwetenschap.

Het wordt de personen op de lijst met personen met voorwetenschap zoals deze overeenkomstig de regelgeving opgesteld werd, en in het bijzonder de Effectieve Leiders afgeraden om kortetermijnverrichtingen op de aandelen van de Vennootschap uit te voeren.

## GESLOTEN PERIODES EN SPERPERIODES

Het is de leiders verboden om verrichtingen op de financiële instrumenten uit te voeren, noch voor eigen rekening, noch voor rekening van een derde, noch rechtstreeks noch onrechtstreeks, tijdens een gesloten periode, met name:

- de periode van dertig kalenderdagen vóór de datum waarop de jaarresultaten bekendgemaakt worden;
- de periode van dertig kalenderdagen vóór de datum waarop de halfjaarresultaten bekendgemaakt worden;

waarbij geldt dat ook de beursdag waarop de bekendmaking van de resultaten plaatsvindt, bij de periode gevoegd wordt.

Het is de leiders verboden om verrichtingen op de financiële instrumenten uit te voeren, noch voor eigen rekening, noch voor rekening van een derde, noch rechtstreeks noch onrechtstreeks, tijdens een periode tijdens dewelke de

Vennootschap en/of sommige leiders in het bezit zijn van voorwetenschap.

## RELATIES MET KLANTEN, MEDEWERKERS, HUURDERS, ZAKENRELATIES EN AANDEELHOUDERS

Overeenkomstig haar Corporate Governance Charter verbindt WEB Comm.VA zich ertoe om zowel tegenover haar klanten, medewerkers en zakenrelaties als tegenover haar aandeelhouders, altijd te handelen met inachtneming van de geldende wetten en reglementeringen in alle economische sectoren van het land, en van de ethische regels.

Zij tolereert geen enkele vorm van omkoping en weigert in relatie te gaan met personen die betrokken zijn bij illegale activiteiten of daarvan verdacht worden. Bij de keuze van haar partners houdt WEB Comm.VA rekening met hun bereidheid om zich te houden aan de beginselen zoals verwoord in het Charter en ziet erop toe om enkel samen te werken met partners die zich nauwgezet houden aan de diverse wetten en reglementeringen die van toepassing zijn op de activiteiten van WEB Comm.VA (inclusief de sociale wetgeving, de wetgeving inzake belastingfraude, enz.).

WEB Comm.VA financiert of steunt geen enkele politieke partij of stroming en handelt in dit opzicht in volledige onafhankelijkheid.

WEB Comm.VA doet er alles aan om binnen haar team harmonieuze menselijke relaties in stand te houden, die aangestuurd worden door de beginselen van beroepsethiek. Zij ziet erop toe dat de rechten van haar medewerkers geëerbiedigd worden vanuit een streven naar opbouwende en op vertrouwen gebaseerde dialoog. Zij ziet er ook op toe dat alle personen die bij de Vennootschap werken, handelen volgens de deontologie, de principes van eerlijk zakendoen en de principes zoals verwoord in het Charter.

Elke medewerker moet zich ervoor hoeden terecht te komen in een toestand waarbij zijn persoonlijk belang strijdig is met dat van de aandeelhouders van WEB Comm.VA, in het bijzonder in het kader van relaties met klanten, aannemers, leveranciers en andere derden. Hij weigert in dit verband vergoedingen of persoonlijke voordelen (geschenk, uitnodiging, ...) die de gebruikelijke omvang van eindejaarsgeschenken van beperkte waarde overschrijden. Hij onthoudt zich er ook van aan derden of aan eender welk lid van een overheidsinstantie eender welk voordeel (geld, geschenk, ...) aan te bieden.

Elke medewerker die een vermoeden koestert van fraude, verduistering, onwettelijk gedrag of gedrag dat indruist tegen de ethiek, of van een inbreuk op de interne regels van WEB Comm. VA of op de wetten en reglementeringen, dient dit onmiddellijk te melden aan de Compliance Officer en de Interne auditor. Deze laatsten waarborgen de anonimiteit van elke persoon die melding maakt van een risico op fraude of van een inbreuk op de interne regels van WEB Comm.VA of op de wetten en reglementeringen.





## Onderzoek en Ontwikkeling

Tijdens het beschouwde boekjaar heeft de Vennootschap geen onderzoeks- en ontwikkelingskosten gemaakt.

## Gebeurtenissen na afsluiting

In het licht van de recente actualiteit moeten wij vaststellen dat het COVID-19-virus een ernstige bedreiging vormt voor de gezondheid van alle burgers van het land en ook een grote uitdaging voor onze regering.

De economische schok die deze gezondheidscrisis veroorzaakt, kent zijn weerga niet in de recente geschiedenis en op dit ogenblik is de juiste draagwijdte ervan onmogelijk in te schatten.

De regeringsmaatregelen die als antwoord op deze crisis genomen werden en nog genomen zullen worden, zullen vanzelfsprekend een enorme weerslag hebben op de activiteiten van onze huurders. De impact van deze gebeurtenissen op onze activiteiten gedurende dit boekjaar kan nog niet ingeschat worden.

In dit verband verwachten we van sommige van onze huurders verzoeken te ontvangen om hun huur geheel of gedeeltelijk tijdelijk op te schorten. We zullen hun verzoeken bestuderen en zijn bereid om samen met hen geschikte oplossingen te overwegen die hun kasstroom tijdelijk zouden verlichten zonder ons financiële saldo voor het begrotingsjaar 2020 in gevaar te brengen.

Concluderend zijn wij van mening dat een materiële impact moet worden geregistreerd zodra we onze huur onbetaald zien voor een kwart van 50% of meer.

## VERWERVINGEN

De Vennootschap heeft de verwerving afgerond van twee vastgoedbedrijven:

### Alleur

Op 22 januari 2020 heeft de Vennootschap alle aandelen verworven van de NV BUSINESS PARK ALLEUR, eigenaar van het Business Park Alleur in Loncin, in de streek van Luik, vlak bij de verkeerswisselaar, op 3 minuten van een afrit van de autowegen van Brussel, Namen, Aken. Het betreft een in 2018-2019 gebouwd kantoorgebouw met een oppervlakte van ± 4.700 m<sup>2</sup> verspreid over 5 verdiepingen en met 161 parkeerplaatsen.

De bezettingsgraad bedraagt 100%. Deze verwerving zal WEB Comm.VA ± €1.045.000 aan bijkomende huurinkomsten per jaar opleveren middels een vaste huurovereenkomst van 111 maanden, die op 1 mei 2019 aangevangen is.

Overeenkomstig Artikel 49, § 1 van de Wet van 12 mei 2014 heeft de verrichting plaatsgevonden tegen normale marktvoorwaarden. De erkende deskundige van WEB Comm.VA had een reële waarde vastgesteld van €16.810.000. Het rendement ligt op een niveau dat vergelijkbaar is met het totale rendement van de portefeuille.



## Houdeng-Goegnies

Op 31 januari 2020 heeft de Vennootschap alle aandelen verworven van de NV SPI LA LOUVIERE, eigenaar van een logistiek gebouw dat gelegen is bij de uitrit van de autoweg Bergen-Luik. Het betreft een gebouw dat dateert van 2018-2019, met een oppervlakte van  $\pm 6.000 \text{ m}^2$  op een terrein van  $11.000 \text{ m}^2$ , met ook 71 parkeerplaatsen. Het is volledig verhuurd en zal jaarlijkse huurinkomsten opleveren van €375.000 middels een vaste huurovereenkomst van 10 jaar, die op 1 juli 2017 aangevangen is.

Overeenkomstig Artikel 49, § 1 van de Wet van 12 mei 2014 heeft de verrichting plaatsgevonden tegen normale marktvoorwaarden. De erkende deskundige van WEB Comm.VA had een reële waarde vastgesteld van €4.930.000. Het rendement ligt op een niveau dat vergelijkbaar is met het totale rendement van de portefeuille.

## VERKOPEN

### Courcelles

Op 16 maart 2020 heeft WEB Comm.VA het kantoorgebouw verkocht aan de rue Général de Gaulle 12 te 6180 Courcelles.

Overeenkomstig Artikel 49 § 1 van de Wet van 12 mei 2014 werd de verkoopprijs van dit vastgoed vastgelegd op €400.000 zonder kosten, dit is de waarde die op 31 december 2019 toegekend werd door de vastgoeddeskundige van de GW.

## Dochteronderneming

Op 31 december 2019 had de Vennootschap geen enkele dochteronderneming.

## Kapitaalverhoging door inbreng in natura

In de loop van het beschouwde boekjaar heeft de Vennootschap geen enkele kapitaalverhoging door inbreng in natura doorgevoerd.

## Diversificatie van de beleggingen in effecten

In de loop van het beschouwde boekjaar heeft de Vennootschap geen enkele investering in effecten gedaan.

# RISICO- FACTOREN

DECA





Risicobeschrijving	Mogelijke impact	Verzachtende factoren en maatregelen												
<b>I. STRATEGISCHE RISICO'S</b>														
<b>1. BEHEER VAN DE PORTEFEUILLE VASTGOEDBELEGGINGEN - DIVERSIFICATIE</b>														
<p>Geen enkele door de GWV uitgevoerde verrichting mag tot gevolg hebben dat meer dan 20% van haar activa belegd zouden zijn in vastgoed dat één enkel vastgoed geheel vormt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wat de geografische diversificatie betreft, de reële waarde van de onroerende activa die het grootste deel van de portefeuille uitmaken zoals vermeld in de Financiële staten van de Vennootschap op 31/12/2019, bedraagt 18,45%; het betreft de site van City Nord<sup>1</sup> in Gosselies.</li> <li>• Wat de tegenpartij betreft, de reële waarde van vastgoed dat verhuurd wordt aan onze grootste huurder, bedraagt 2,48% van de balans van de Vennootschap. Deze site telt echter nog andere huurders.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wettelijke beperking van de ontleningscapaciteit vanwege een concentratiecijfer van meer dan 20% van haar geconsolideerde activa in vastgoed dat één enkel vastgoed geheel vormt.</li> <li>• Diversificatie die niet een passende spreiding van de risico's verzekert met betrekking tot de vastgoedactiva in de zin van artikel 29 van de GVV-Wet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Algemeen genomen sluiten de diversificaties (zowel geografisch als naar sector) van de activa in de portefeuille aan bij een doel sinds september 2015. De reële waarde van de vastgoedbeleggingen (exclusief de vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop) steeg op die manier van 198.905 k€ op 30/09/2015 naar 270.975 k€ op 31/12/2019.</li> </ul>												
<b>2. BEHEER VAN DE PORTEFEUILLE VASTGOEDBELEGGINGEN - VERWERVINGEN</b>														
<p>Bepaalde onroerende goederen die deel uitmaken van de vastgoedportefeuille van WEB Comm.VA, werden verworven door de absorptie van vennootschappen of de overname van aandelen. Overeenkomstig het Wetboek van Vennootschappen gaat bij fusie door overneming het gehele vermogen, zowel de rechten als de plichten, op die manier over naar WEB Comm.VA.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het verworven onroerend goed zou verborgen gebreken kunnen vertonen, waardoor het ongeschikt wordt voor verhuur of niet op de verhoopte belangstelling vanwege huurders zou kunnen rekenen, met als gevolg: <ul style="list-style-type: none"> <li>– een aantasting van het inkomst-potentieel voor de Vennootschap,</li> <li>– leegstand.</li> </ul> </li> <li>→ 1% van de investeringswaarde van de portefeuille = <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>(k€)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018</td> <td>2.759 k€</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>2.810 k€</td> </tr> </tbody> </table> </li> <li>→ 1% van de lopende netto huren + GHW = <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>(k€)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018</td> <td>190 k€</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>203 k€</td> </tr> </tbody> </table> </li> <li>• Bij de verwerving van een vennootschap die een onroerend goed omvat, bestaat een risico omdat mogelijk passiva mee verworven worden.</li> </ul>	Jaar	(k€)	2018	2.759 k€	2019	2.810 k€	Jaar	(k€)	2018	190 k€	2019	203 k€	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De Raad van Bestuur en het management-team van WEB Comm.VA doen er alles aan om voortdurend toegevoegde waarde te scheppen voor de portefeuille van de GWV, en wel door zorgvuldige selectie van nieuwe investeringen.</li> <li>• Investeringsopportuniteiten worden onderzocht op basis van de beschikbare informatie (markt, verwachte rendementen, bestaande huurders, potentieel, enz.) en de uitkomst hiervan wordt door het WEB-management aan de Raad van Bestuur voorgelegd.</li> <li>• Om zichzelf zo veel mogelijk te beschermen, doet WEB Comm.VA een beroep op gespecialiseerd extern personeel voor het opsporen van dergelijke risico's (technische due diligence + administratieve due diligence + boekhoudkundige en fiscale due diligence).</li> </ul>
Jaar	(k€)													
2018	2.759 k€													
2019	2.810 k€													
Jaar	(k€)													
2018	190 k€													
2019	203 k€													

(1) = sites 13 en 34





Risicobeschrijving	Mogelijke impact	Verzachtende factoren en maatregelen
--------------------	------------------	--------------------------------------

**I. STRATEGISCHE RISICO'S**

**3. BEHEER VAN DE PORTEFEUILLE VASTGOEDBELEGGINGEN - VERBOUWINGEN**

<p>Elke verbouwing houdt een inherent financieel risico in zoverre ofwel de uitvoering ervan niet gebeurt volgens de wensen van de Onderneming, ofwel een risico eigen aan de onderaannemers.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbouwingskosten hoger dan de goedgekeurde financiële plannings, met gevolgen voor het verwachte netto verhuurrendement + GHW.</li> <li>• Overschrijding van de verhoopte verbouwingstermijnen, met langere leegstand tot gevolg.</li> <li>• Verbouwing van een gebouw waarvan het verhuurpotentieel onder de verwachtingen blijft.</li> </ul> <p>→ Potentieel rendement op de lopende Netto huren + GHW =</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018</td> <td>7,1%</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>7,2%</td> </tr> </tbody> </table> <p>→ 1% van de lopende netto huren + GHW =</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>(k€)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018</td> <td>190 k€</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>203 k€</td> </tr> </tbody> </table>	Jaar	(%)	2018	7,1%	2019	7,2%	Jaar	(k€)	2018	190 k€	2019	203 k€	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Extern personeel dat gespecialiseerd is in het opsporen en beheren van dergelijke risico's. WEB Comm.VA doet voor de verbouwingen van haar activa een beroep op befaamde aannemers en gekwalificeerde mensen (ingenieurs, enz.).</li> <li>• Heldere strategische visie. Bij de keuze van de gebouwen worden specifieke gebouwen vermeden en gaat de voorkeur naar gebouwen met een gunstig verbouwingspotentieel. Elk gebouw wordt geanalyseerd in het licht van de zone waar het zich bevindt.</li> <li>• Uitwerking van een voorafgaand verbouwingsdossier.</li> <li>• Vóór aanvang van de verbouwing van een pand wordt over de huurovereenkomsten onderhandeld en wordt nagegaan of een kandidaathuurder bekend is.</li> <li>• Momenteel bestaat er een jaarlijks renovatieplan, dat aan de Raad van Bestuur voorgelegd wordt.</li> </ul>
Jaar	(%)													
2018	7,1%													
2019	7,2%													
Jaar	(k€)													
2018	190 k€													
2019	203 k€													

**4. BEHEER VAN DE PORTEFEUILLE VASTGOEDBELEGGINGEN - OVERDRACHTEN**

<p>Elke overdracht van een vastgoedbelegging houdt een inherent financieel risico in, met name dat zij niet plaatsvindt volgens de wensen van de Onderneming.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lange verkoopperiode.</li> <li>• Verkoop tegen een prijs die een stuk onder de potentiële realisatiewaarde ligt, met negatieve gevolgen voor de exploitatierekening.</li> </ul> <p>→ Gemiddelde investeringswaarde per Site =</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>Gemiddelde waarde<sup>1</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018</td> <td>6.131 k€</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>6.534 k€</td> </tr> </tbody> </table> <p>→ Impact van een 1% lagere overdrachtsprijs van een site =</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>Impact</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018</td> <td>61 k€</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>65 k€</td> </tr> </tbody> </table>	Jaar	Gemiddelde waarde <sup>1</sup>	2018	6.131 k€	2019	6.534 k€	Jaar	Impact	2018	61 k€	2019	65 k€	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eventuele overdrachten, binnen de regels inzake goedkeuring van het erkenningsdossier, vallen vanaf 2,5 M€ onder de verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur, op voordracht van het management:             <ul style="list-style-type: none"> <li>– offerteaanvraagprocedure,</li> <li>– bepaling van de gepaste verkoopprijs,</li> <li>– beoordeling van het risicoprofiel van desinvesteringsoportunities op basis van een gedetailleerde analyse,</li> <li>– extern personeel dat gespecialiseerd is in het opsporen en beheren van dergelijke risico's,</li> <li>– opsporen van potentiële kopers,</li> <li>– afbouw van de schuld van de Vennotschap ten belope van de verkoopprijs, behalve bij herbelegging in een investeringsvastgoed.</li> </ul> </li> </ul>
Jaar	Gemiddelde waarde <sup>1</sup>													
2018	6.131 k€													
2019	6.534 k€													
Jaar	Impact													
2018	61 k€													
2019	65 k€													

(1) Zijnde de investeringswaarde zoals door de onafhankelijke Vastgoeddeskundige bepaald op 31/12/2019 in verhouding tot het aantal sites: 280.998 K€ / 43 sites.

Risicobeschrijving	Mogelijke impact	Verzachtende factoren en maatregelen
<b>II. OPERATIONELE RISICO'S</b>		
<b>5. AFHANKELIJKHEID TEGENOVER SLEUTELPERSONEN</b>		
<p>De onbeschikbaarheid van sleutelpersonen kan de goede werking van de Onderneming in het gedrang brengen, waardoor deze laatste bepaalde onverwachte corrigerende uitgaven moet doen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Blokkering van de continuïteit van de activiteiten van de Vennootschap.</li> <li>• Negatieve impact op de operationele capaciteit, zowel op de middellange als op de lange termijn.</li> <li>• Verlies van sleutelmedewerkers.</li> <li>• Verlies van know-how en van data.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De grootte van WEB Comm.VA schept ruimte voor het delen van kennis. De leden van het management zouden daarom in staat moeten zijn om elkaar zo nodig te vervangen.</li> <li>• In het licht van de markt waarop WEB Comm.VA actief is, bestaan hiervoor externe oplossingen aangezien aan het vak geen geheimen verbonden zijn.</li> <li>• Afhankelijk van de specifieke functie van de persoon in kwestie zijn geschikte profielen op de markt makkelijk of minder makkelijk te vinden.</li> <li>• De bestaande administratieve en financiële structuur is in staat de continuïteit van de activiteiten te verzekeren.</li> <li>• Het nieuwe ERP-pakket zorgt ook voor betere overdraagbaarheid van informatie en processen tussen medewerkers met dezelfde competenties.</li> </ul>
<b>6. GINFORMATIESYSTEMEN</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Systeemrisico's: IT-risico's ontstonden met de informatisering van WEB Comm.VA en met de noodzaak om de systemen met het internet te verbinden. Deze risico's hadden te maken met: <ul style="list-style-type: none"> <li>– de systemen die zorgen voor de tijdige aanlevering van nauwkeurige informatie aan het personeel in kwestie,</li> <li>– de databases, het netwerk, betrouwbare software- en hardware ondersteuning,</li> <li>– de informatiebeveiliging,</li> <li>– de weerstand tegen verandering.</li> </ul> </li> <li>• het ESEF (European Single Electronics Format): krachtens de Transparantierichtlijn (Richtlijn 2004/109/EG zoals herzien door Richtlijn 2013/50/EU) zal de Vennootschap haar volgende jaarrekening moeten publiceren in iXBRL-formaat, de standaard die door de ESMA gekozen werd.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De restorekost vanwege een verlies van gegevens.</li> <li>• Tijdelijke verstoring van de goede werking van één, meerdere of alle departementen van de Onderneming.</li> <li>• Onbeveiligde of onbetrouwbare informatie.</li> <li>• Verregaande handmatige ingrepen en de bijbehorende kostprijs.</li> <li>• Interne belemmeringen.</li> <li>• Laattijdige publicatie van periodieke informatie brengt de goede werking in het gedrang van de markt voor de effecten van de emittent die te laat publiceert. Een dergelijke vertraging betekent immers dat de beleggers niet tijdig op de hoogte kunnen zijn van de jongste financiële toestand.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vanaf 2017 heeft WEB Comm.VA alle nodige maatregelen getroffen om haar groei te onderbouwen en te beveiligen alsook om de gegevens van de onderneming toekomstvast te maken: <ul style="list-style-type: none"> <li>– 2017: outsourcing in het datacenter van Proximus van alle digitale gegevens van de Vennootschap, met permanente back-ups;</li> <li>– 2018: ingebruikneming van een krachtig ERP-systeem;</li> <li>– 2018: validering van het systeem en de gegevens door BDO;</li> <li>– 2018: afsluiting van een dienstenovereenkomst waardoor een heropstart binnen de 4 uur gewaarborgd is.</li> </ul> </li> <li>• In november 2019 werden contacten gelegd met een IT-provider om zeker te zijn dat het financieel verslag binnen de toepasselijke termijnen en in het vereiste formaat gepubliceerd wordt.</li> </ul>



Risicobeschrijving	Mogelijke impact	Verzachtende factoren en maatregelen																																					
<b>II. OPERATIONELE RISICO'S</b>																																							
<b>7. HUURDERS / LEEGSTAND</b>																																							
<ul style="list-style-type: none"> <li>• WEB Comm.VA is blootgesteld aan de risico's in verband met in gebreke blijven van haar huurders. De GVV kan zich mogelijk verplicht zien huurkortingen toe te kennen.</li> <li>• WEB Comm.VA is blootgesteld aan de risico's dat huurders vertrekken of nieuwe huurvoorwaarden willen bedingen.</li> <li>• WEB Comm.VA zou in zekere mate getroffen kunnen worden door de evolutie van de e-commerce.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Algemeen genomen omvat het risico met betrekking tot de huurders verschillende facetten:               <ul style="list-style-type: none"> <li>– verlies van huurinkomsten (insolvabiliteit, enz.),</li> <li>– huurkortingen,</li> <li>– afbrokkeling van de bezettingsgraad,</li> <li>– eventuele verlaging van de huurprijzen,</li> <li>– noodzakelijke commerciële kosten om de herverhuur te bewerkstelligen,</li> <li>– daling van de reële waarde van de portefeuille (zie risico "Evolutie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen").</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bepaalde externe aspecten (onvoorspelbare gevolgen van een economische crisis, verhuizing van een winkelketen, een sluiting, enz.) van dit risico maken dat de effectieve beheersing minder goed is dan de correcte, proceduregebaseerde beheersing.</li> <li>• De verhoogde diversificatie van het verhuurpark zorgt voor een niet-proportionele spreiding van het potentiële risico over meer dan 305 huurcontracten, waarvan de 5 naar bedrag grootste samen goed zijn voor een huurinkomst van ± 12,55% van het totaal.</li> <li>• Acties worden opgezet om de problematiek van de huurleegstand aan te pakken:               <ul style="list-style-type: none"> <li>– preventieve screening van het verhuurpark en voorafgaand inwinnen van informatie over de huurder (persoonlijke contacten),</li> <li>– zoeken naar huurders om de gebouwen te vullen of onderzoek van een mogelijke overdracht,</li> <li>– spreiding van de betalingen voor huurders in moeilijkheden,</li> <li>– huurkortingen,</li> <li>– herziening van de huur,</li> <li>– agenten inschakelen om huurders te zoeken,</li> <li>– voorafbetaling van huren,</li> <li>– competitieve prijs per m<sup>2</sup>,</li> <li>– invoeging in de huurovereenkomst van een persoonlijke waarborg van de zaakvoerder,</li> <li>– dagelijkse ageing check door het property management,</li> <li>– huurwaarborgen doorgaans samengesteld of gestort,</li> <li>– Heel wat huurders zijn grote winkelketens, wat voor WEB Comm.VA een zekere financiële zekerheid inhoudt.</li> </ul> </li> <li>• De Raad van bestuur heeft de impact onderzocht, op de korte en middellange termijn, van e-commerce op zijn retailinvesteringen. Daaruit is geen rechtstreeks risico gebleken. De Vennootschap blijft echter waakzaam in verband met dit risico.</li> </ul>																																					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>Bezettingsgraad</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018</td> <td>96,17%</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>94,43%</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>Definitief onbetaalde huren % van de huren <sup>1</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018</td> <td>1,33%</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>0,69%</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>Huurkortingen % van de huren <sup>2,3</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018</td> <td>0,27%</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>0,39%</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>Belangrijkste huurder % van de huur <sup>4</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018</td> <td>Cedicora = 3,18%</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>Cedicora = 3,05%</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Variations</th> <th colspan="2">Impact van een schommeling van de leegstand van +1% en van -1% uitgedrukt tegenover de GHW <sup>5</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nettoresultaat 2018</td> <td>+ 190 k€</td> <td>- 190 k€</td> </tr> <tr> <td>Nettoresultaat 2019</td> <td>+ 193 k€</td> <td>- 193 k€</td> </tr> <tr> <td>Intrinsieke waarde van een aandeel</td> <td>+ 0,06€</td> <td>- 0,06€</td> </tr> <tr> <td>Schuldratio</td> <td>- 0,03%</td> <td>+ 0,03%</td> </tr> </tbody> </table>	Jaar	Bezettingsgraad	2018	96,17%	2019	94,43%	Jaar	Definitief onbetaalde huren % van de huren <sup>1</sup>	2018	1,33%	2019	0,69%	Jaar	Huurkortingen % van de huren <sup>2,3</sup>	2018	0,27%	2019	0,39%	Jaar	Belangrijkste huurder % van de huur <sup>4</sup>	2018	Cedicora = 3,18%	2019	Cedicora = 3,05%	Variations	Impact van een schommeling van de leegstand van +1% en van -1% uitgedrukt tegenover de GHW <sup>5</sup>		Nettoresultaat 2018	+ 190 k€	- 190 k€	Nettoresultaat 2019	+ 193 k€	- 193 k€	Intrinsieke waarde van een aandeel	+ 0,06€	- 0,06€	Schuldratio	- 0,03%
Jaar	Bezettingsgraad																																						
2018	96,17%																																						
2019	94,43%																																						
Jaar	Definitief onbetaalde huren % van de huren <sup>1</sup>																																						
2018	1,33%																																						
2019	0,69%																																						
Jaar	Huurkortingen % van de huren <sup>2,3</sup>																																						
2018	0,27%																																						
2019	0,39%																																						
Jaar	Belangrijkste huurder % van de huur <sup>4</sup>																																						
2018	Cedicora = 3,18%																																						
2019	Cedicora = 3,05%																																						
Variations	Impact van een schommeling van de leegstand van +1% en van -1% uitgedrukt tegenover de GHW <sup>5</sup>																																						
Nettoresultaat 2018	+ 190 k€	- 190 k€																																					
Nettoresultaat 2019	+ 193 k€	- 193 k€																																					
Intrinsieke waarde van een aandeel	+ 0,06€	- 0,06€																																					
Schuldratio	- 0,03%	+ 0,03%																																					

(1) Huren: zie Resultatenrekening, Rubriek I. A. Huren in de Financiële staten van de Vennootschap op 31/12/2019.  
 (2) De cijfers zijn niet volledig vergelijkbaar aangezien het Boekjaar 2018 15 maanden telde, tegen 12 maanden voor het Boekjaar 2019.  
 (3) Huurkortingen / Huren: zie Resultatenrekening, Rubriek I. A. Huren en C. Huurkortingen in de financiële staten van de Vennootschap op 31/12/2019.  
 (4) Huren: zie Resultatenrekening, Rubriek I. A. Huren in de Financiële staten van de Vennootschap op 31/12/2019.  
 (5) De GHW is de huurwaarde zoals door de onafhankelijke Vastgoeddeskundige op datum van 31/12/2019 geraamd voor 12 maanden.

Risicobeschrijving	Mogelijke impact	Verzachtende factoren en maatregelen
<b>II. OPERATIONELE RISICO'S</b>		
<b>8. SCHADEGEVALLEN</b>		
De Vennootschap is blootgesteld aan het risico van een groot schadegeval in één van zijn gebouwen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Herstellingskosten.</li> <li>• Ontbinding van de huurovereenkomst vanwege zonder voorwerp.</li> <li>• Nadelig voor het bedrijfsresultaat van de portefeuille.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Als antwoord op dit risico heeft WEB Comm. VA een aantal maatregelen getroffen om haar vermogen en bedrijfsinkomsten te beschermen: <ul style="list-style-type: none"> <li>– alle activa van WEB Comm.VA worden gedekt door nieuwwaardeverzekeringen, die regelmatig aangepast worden,</li> <li>– de verzekeringen dekken het gebouw, de eventuele inhoud en het eventuele exploitatieverlies,</li> <li>– een omzendbrief wordt naar de huurders gestuurd waarin hen alle informatie gevraagd wordt over de brandpreventie, alsook over de bijbehorende andere attesten,</li> <li>– de meeste huurovereenkomsten bevatten een clause inzake afstand van verhaal: in de veronderstelling dat de huurders niet verzekerd zouden zijn, zal WEB voor het vastgoed schadeloosgesteld worden,</li> <li>– bij sommige sites (Sint-Genesius-Rode) dekt de polis het gebouw, de inhoud en het huurrisico. Alles wordt vervolgens doorgerekend aan de huurders.</li> </ul> </li> <li>• Met betrekking tot het exploitatieverlies: <ul style="list-style-type: none"> <li>– alle gebouwen zijn verzekerd,</li> <li>– huren, kosten en onroerende voorheffingen zijn betaald tot aan de renovatie met het oog op exploitatie,</li> <li>– een externe audit van de verzekeringscontracten werd in 2017 doorgevoerd.</li> </ul> </li> </ul>
<b>9. OUDERDOM EN RENOVATIE VAN DE GEBOUWEN</b>		
De Vennootschap is blootgesteld aan het risico op verslechtering van haar gebouwen vanwege slijtage alsook aan het risico inzake veroudering.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Risico op huurleegstand (investeringen om aan de reglementaire voorschriften en aan de verwachtingen van de huurders te voldoen).</li> <li>• Inkomstenverlies.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De Vennootschap heeft een eigen technische dienst waarvan de opdracht omvat: <ul style="list-style-type: none"> <li>– permanente opvolging van de gebouwen door de technische directie, die de werken plant,</li> <li>– jaarlijkse indiening van een budget voor preventieve werken over 3-5 jaar,</li> <li>– budgettering van de financiële behoeften voor de geplande en goedgekeurde werken.</li> </ul> </li> <li>• Volgende investeringen in renovatie werden uitgevoerd: <ul style="list-style-type: none"> <li>– in 2018: 3.682 k€</li> <li>– in 2019: 3.385 k€</li> </ul> </li> </ul>



Risicobeschrijving	Mogelijke impact	Verzachtende factoren en maatregelen
<b>II. OPERATIONELE RISICO'S</b>		
<b>10. ADMINISTRATIEVE VERGUNNINGEN</b>		
<p>Om projecten tot uitbreiding van de portefeuille te kunnen uitvoeren, zijn krachtens de geldende wetgeving allerlei vergunningen en toelatingen vereist, onder meer op stedenbouwkundig, milieu-, maatschappelijk en economisch vlak.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Termijnen die een uitstel van de werken of van de aanvang van de verhuring uitstellen.</li><li>• Vertraging, in evenredige mate, bij het uitvoeren van de verbintenissen van de Onderneming en bij het bewerkstelligen van haar expansiestrategie.</li><li>• Risico dat de aangevraagde bouwvergunning niet bekomen wordt.</li><li>• Al deze erkende risico's zouden tot gevolg hebben dat de door de Onderneming geplande expansie vertraagt en dat haar rendement in zekere mate en voor een bepaalde tijd daalt, daar waar heel wat bijbehorende uitgaven al gedaan zouden zijn.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Het externe karakter van het risico maakt het moeilijk beheersbaar. De Vennootschap heeft geen vat op de persoon die de vergunningen aflevert.</li><li>• Interne organisatie.</li><li>• Dagelijkse opvolging van de lopende dossiers door WEB Comm.VA.</li><li>• Permanente bijscholing van het interne WEB- team om zich aan te passen aan de veelheid aan procedures.</li><li>• Voor complexe gevallen wordt het advies gevraagd van experts.</li><li>• Bekomen van de milieuvergunning is noodzakelijk voor de exploitatie van de instelling, contractueel ten laste van de huurder.</li><li>• Het interne beheer van de processen is onder controle, maar wij zijn vooral afhankelijk van de beslissing van een ambtenaar. Een aanvraag voor een principiële advies wordt ingediend en dat verschilt maar zelden van de uiteindelijke beslissing.</li></ul>
<b>11. MOGELIJKE GROTE WERKEN</b>		
<p>De Vennootschap kan tijdens de uitvoering van grote werken geconfronteerd worden met een aantal onvoorziene omstandigheden, die haar financiële rentabiliteit gedurende een tijd kan ondermijnen.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Termijn, planningsproblemen.</li><li>• Overschrijding van de budgetten.</li><li>• Problemen inzake werforganisatie.</li><li>• Technische problemen.</li><li>• Faillissement van onderaannemers / keuring / akkoorden.</li><li>• Vertraging bij het verkrijgen van vergunningen.</li><li>• De goede reputatie van de GWV bij één of meer winkelketens zou in het gedrang kunnen komen.</li><li>• De mogelijke problemen die de GWV naar aanleiding van grote werken kan onderkennen, hebben in hoofdzaak te maken met de leveranciers (faillissement van de onderaannemer, enz.), wat zich kan vertalen in een opportuniteitskost.</li><li>• De financiële impact hiervan is moeilijk te voorspellen, want deze hangt af van het voorkomen van een mogelijke toekomstige gebeurtenis die onbekende en op dit ogenblik zelfs niet aanwijsbare problemen met zich meebrengt.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Het externe karakter van dit risico (faillissement van de onderaannemer, vertragingen, enz.) maakt het voor de GWV niet makkelijker beheersbaar dan het risico in verband met het bekomen van vergunningen.</li><li>• WEB Comm.VA beschikt over een interne structuur die dient om de uitbestede activiteiten aan te sturen en onderaanneming tot het strikt noodzakelijke te beperken:<ul style="list-style-type: none"><li>– aanvraag administratieve toelating,</li><li>– duidelijke overeenkomsten met onderaannemers (prijzen, boetes bij vertraging, enz.),</li><li>– projectbeheer (toezicht, goedkeuringen, enz.),</li><li>– waarborgen/verbintenissen van de onderaannemers,</li><li>– offerteaanvraagprocedure.</li></ul></li></ul>

Risicobeschrijving	Mogelijke impact	Verzachtende factoren en maatregelen
<b>II. OPERATIONELE RISICO'S</b>		
<b>12. LEEFMILIEU</b>		
<p>Een deel van de vastgoedactiva van de Vennootschap bevindt zich in de streek van Charleroi. De ondergrond van de streek rond Charleroi werd op grote schaal door de kolenindustrie ontgonnen. De ondergrond van de streek rond Charleroi werd op grote schaal door de steenkool- en staalindustrie ontgonnen. Het is mogelijk dat WEB Comm.VA gebouwen in bezit heeft in een vervuild gebied.</p> <p>Sinds 1 januari 2005 echter is het gebruik en de verkoop van asbesthoudende producten volledig verboden, niet alleen in België maar in de hele Europese Unie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beperkte of verboden toegang tot de getroffen zone, met een inkomstenderving tot gevolg.</li> <li>• Aantasting van het leefmilieu.</li> <li>• Grote kosten tot gevolg.</li> <li>• Negatieve impact op het imago van de Onderneming.</li> <li>• Bodemverontreiniging, industriële stortten zijn mogelijke risicobronnen, en dat geldt voor de eventuele aanwezigheid van een mijngang.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij twijfel wordt vóór de opstart van een nieuw project een geotechnische studie uitgevoerd.</li> <li>• Systematisch onderzoek van het draagvermogen van de bodem vóór elke nieuwbouw (bodemstudie).</li> <li>• WEB Comm.VA ligt contractueel vast dat de aansprakelijkheid de huurder toekomt in het geval diens activiteit een erkend risico op verontreiniging zou inhouden.</li> <li>• Asbestinventaris.</li> </ul>
<b>13. VOLATILITEIT VAN DE ONDERHOUDSKOSTEN</b>		
<p>In verhouding tot haar groei door verwerving moet de Vennootschap haar onderhoudskosten aanpassen en er daarbij tegelijk over waken dat deze onderhoudskosten als een goede huisvader beheerd worden. Op die manier blijft de financiële rentabiliteit blijvend op peil.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De kosten van de Onderneming kunnen onderhevig zijn aan volatiliteit inzake onderhouds- en herstellingskosten, met eenmalige of blijvende gevolgen voor haar nettoresultaat.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De Onderneming beschikt over een afdeling die elke interventie inzake onderhoud en herstellingen aanstuurt.</li> <li>• Met de bedoeling elke inflatoire factor in genoemde kosten uit te sluiten, heeft de Onderneming sinds 2017 een onderhoudscontract gesloten met een vaste jaarprijs per m<sup>2</sup>.</li> </ul>



Risicobeschrijving	Mogelijke impact	Verzachtende factoren en maatregelen																		
<b>III. FINANCIËLE RISICO'S</b>																				
<b>14. GELDMIDDELEN</b>																				
<p>WEB Comm.VA is blootgesteld aan een risico van liquiditeit bij de vernieuwing van haar financieringen die ten einde lopen of voor elke bijkomende financiering die noodzakelijk is wil zij haar verbintenissen nakomen. De Vennootschap kan aan datzelfde risico ook blootgesteld worden bij de opzegging van haar financieringscontracten.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Risico om verplicht te worden nieuwe financieringen aan te gaan tegen een hogere kostprijs.</li><li>• Annulering/opzegging van kredietovereenkomsten of vervroegde terugbetaling.</li><li>• Onmogelijkheid om de activiteiten te financieren.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• WEB hanteert een voorzichtig financieel en schuldbeleid, dat berust op:<ul style="list-style-type: none"><li>– een onder controle gehouden schuld-ratio,</li><li>– een permanent streven naar een langere looptijd van de schuld, binnen de perken van wat de financiële instellingen bieden,</li><li>– ononderbroken onderhandelingen over de rentevoeten met concurrerende financiële instellingen,</li><li>– niet-vastlegging van geldmiddelen als onderdeel van haar behoefte aan werkkapitaal.</li></ul></li></ul>																		
	<table border="1"><thead><tr><th>Boekjaar</th><th>2018</th><th>2019</th></tr></thead><tbody><tr><td>Bankschuld (€)</td><td>104.111.349</td><td>112.061.711</td></tr><tr><td>Schuld-ratio</td><td>40,71%</td><td>41,55%</td></tr><tr><td>Financieringsvoet (exclusief IRS)<sup>1</sup></td><td>1,30%</td><td>0,88%</td></tr><tr><td>Dekkingsgraad van de vlotten-derentevoet<sup>2</sup></td><td>77,63%</td><td>75,85%</td></tr><tr><td>Looptijd van de schuld</td><td>4,00 jaar</td><td>3,4 jaar</td></tr></tbody></table>	Boekjaar	2018	2019	Bankschuld (€)	104.111.349	112.061.711	Schuld-ratio	40,71%	41,55%	Financieringsvoet (exclusief IRS) <sup>1</sup>	1,30%	0,88%	Dekkingsgraad van de vlotten-derentevoet <sup>2</sup>	77,63%	75,85%	Looptijd van de schuld	4,00 jaar	3,4 jaar	
Boekjaar	2018	2019																		
Bankschuld (€)	104.111.349	112.061.711																		
Schuld-ratio	40,71%	41,55%																		
Financieringsvoet (exclusief IRS) <sup>1</sup>	1,30%	0,88%																		
Dekkingsgraad van de vlotten-derentevoet <sup>2</sup>	77,63%	75,85%																		
Looptijd van de schuld	4,00 jaar	3,4 jaar																		
<b>15. LIQUIDITEIT VAN DE WEB AANDELEN</b>																				
<p>De liquiditeit van de WEB aandelen is beperkt, zowel naar aankoop als naar verkoop over een korte periode.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Beperkte dagelijkse mogelijkheid om aandelen te kopen of te verkopen.</li><li>• De liquiditeit van een aandeel wordt gemeten aan de hand van het gemiddelde aantal transacties per dag voor een bepaald effect en over een gegeven periode.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• De Vennootschap is gestart met een beperkt road show-initiatief.</li><li>• Met de banken worden regelmatige contacten onderhouden.</li><li>• De Vennootschap heeft in augustus 2018 een "Liquidity Provider"-contract gesloten met de firma Petercam-Degroof.</li></ul>																		
	<table border="1"><thead><tr><th>Euronext Brussel</th><th>2018</th><th>2019</th></tr></thead><tbody><tr><td>Gemiddeld aantal verhandelde aandelen per dag</td><td>590 aandelen</td><td>1.394 aandelen</td></tr><tr><td>Gemiddeld bedrag van de verhandelde kapitalen per dag</td><td>32.391€</td><td>74.775€</td></tr><tr><td>Gemiddeld aantal transacties per dag</td><td>8</td><td>18</td></tr></tbody></table>	Euronext Brussel	2018	2019	Gemiddeld aantal verhandelde aandelen per dag	590 aandelen	1.394 aandelen	Gemiddeld bedrag van de verhandelde kapitalen per dag	32.391€	74.775€	Gemiddeld aantal transacties per dag	8	18							
Euronext Brussel	2018	2019																		
Gemiddeld aantal verhandelde aandelen per dag	590 aandelen	1.394 aandelen																		
Gemiddeld bedrag van de verhandelde kapitalen per dag	32.391€	74.775€																		
Gemiddeld aantal transacties per dag	8	18																		
<b>16. EVOLUTIE VAN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN</b>																				
<p>De vastgoedportefeuille wordt driemaandelijks gewaardeerd. Deze waardering van het vastgoed naar boven of naar beneden, heeft een rechtstreekse invloed op het eigen vermogen van de GW.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Negatieve impact op het nettoresultaat, de waarde van het netto actief en de schuld-ratio, geen impact op het uitkeerbare resultaat van het boekjaar.</li><li>• Op 31/12/2019 zou een negatieve waarde-schommeling van 1% onderstaande gevolgen hebben:</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Omstandige benadering door de vastgoed-expert van de Vennootschap.</li><li>• Beschikbaarheid van expertise, gegevens en personeel nodig voor de waardering.</li><li>• Strenge criteria voor de selectie van gebouwen, onder meer op het vlak van aantrekkelijkheid en ligging.</li><li>• Uitrol van grootschalige renovatieprogramma's binnen de bestaande portefeuille.</li></ul>																		
	<table border="1"><thead><tr><th>Jaar</th><th>2018</th><th>2019</th></tr></thead><tbody><tr><td>Nettoresultaat</td><td>- 2.672 k€</td><td>- 2.710 k€</td></tr><tr><td>Intrinsieke waarde per aandeel</td><td>- 0,84€</td><td>- 0,86€</td></tr><tr><td>Impact op de schuld-ratio</td><td>+ 0,64%</td><td>+ 0,41%</td></tr></tbody></table>	Jaar	2018	2019	Nettoresultaat	- 2.672 k€	- 2.710 k€	Intrinsieke waarde per aandeel	- 0,84€	- 0,86€	Impact op de schuld-ratio	+ 0,64%	+ 0,41%							
Jaar	2018	2019																		
Nettoresultaat	- 2.672 k€	- 2.710 k€																		
Intrinsieke waarde per aandeel	- 0,84€	- 0,86€																		
Impact op de schuld-ratio	+ 0,64%	+ 0,41%																		

(1) Financieringsvoet (inclusief IRS), zie Toelichting 16 in de Financiële staten.

(2) Methode voor het berekenen van de afdekkingsgraad, zie Toelichting 17 in de Financiële staten.

Risicobeschrijving	Mogelijke impact	Verzachtende factoren en maatregelen
--------------------	------------------	--------------------------------------

### III. FINANCIËLE RISICO'S

#### 17. RENTEVOET

Aangezien de Vennootschap haar financiering haalt van bankleningen, die desgevallend met vlottende rentevoet afgesloten worden, bestaat er een zeker financieel risico, dat verbonden is met een stijging van de Euribor-kortetermijnrentevoeten.

- Een verhoging van de KT-rentevoeten heeft een negatieve invloed op de bijbehorende financiële kosten.
- Stijging van de financieringskost voor de Onderneming op de min of meer lange termijn.
- Negatieve impact op de netto actiefwaarde en op het resultaat van alle periodes die na elkaar onderhevig zijn aan die stijging van de KT-rentevoeten.

- Kredietlijnen met vlottende rentevoet om toegang te krijgen tot leningen met vrije lage kortetermijnrentevoeten, in combinatie met IRS-dekkingen. 75,85% van de leningen met variabele rentevoet worden gecombineerd met een rentevoetdekking, waardoor de rentevoet vast blijft tot op vervaldatum van het krediet.
- Toename van het aandeel afgesloten leningen met vaste rentevoet.
- Toename van het aandeel van de langlopende schuld.
- Dynamisch beleid tot opvolging van de rentevoeten, met onder meer controles op:
  - het bedrag en de samenstelling van de gedekte uitstaande schuld,
  - informatie van de Raad.
- Regelmatige ontmoetingen met bankiers.

Jaar	Totaal bedrag van de bankschuld	Waarvan, totaal bedrag van de kredieten met vaste rentevoet	Waarvan, totaal bedrag van de kredieten met variabele rentevoet	Kredieten met variabele rentevoet die niet door een IRS gedekt zijn	Kwantificering van het risico	Kredieten met variabele rentevoet die niet door een IRS gedekt zijn	Stijging van de financiële kosten en impact op het resultaat van een stijging met + 10 BP van de Euribor 3 maanden gedurende 12 maanden <sup>1</sup>
2018	104.111 k€	37.511 k€	66.600 k€	14.900 k€			
%	100%	36,03%	63,97%	14,3%	2018	14.900 k€	14,9 k€
2019	112.062 k€	37.312 k€	74.750 k€	18.050 k€	2019	18.050 k€	18,1 k€
%	100%	33,30%	66,70%	24,15%			

#### 18. VARIATION DE JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE DE TAUX

De operaties tot dekking van de rentevoetrisico's zijn van nature onzeker aangezien zij neerkomen op een anticipatie op de evolutie op de financiële markten in een wereldwijde economische context, waar onzekerheid troef is.

- Negatieve of positieve impact op het eigen vermogen en de intrinsieke waarde per aandeel.
- Op 31/12/2019 heeft een waardeschommeling met 1 BPV (Basis Point Value) van het gemiddelde van de huidige nettowaarden van de toekomstige Euribor-tarieven 3 maanden over 5 jaar of 7 jaar, afhankelijk van de gekozen looptijd, een impact op het nettoresultaat van:

Jaar	Bedrag van de IRS-dekkingen	Impact op het nettoresultaat van het boekjaar <sup>2</sup>
2018	51.700 k€	19,3 k€
2019	56.700 k€	21,6 k€

- WEB past zijn afdekkingsbeleid aan op basis van de veranderingen in haar financieringsbeleid, de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten en de respectievelijke looptijd van haar schuld versus die van de afdekkingsinstrumenten voor vlottende rentevoeten.

#### 19. BANKENMARKT NIET GUNSTIG VOOR VASTGOED EN/OF WEB

Voor haar groei hangt WEB Comm.VA af van leningen bij financiële instellingen, die een andere strategische kijk kunnen hebben op de evolutie van de vastgoedmarkt.

- Beperkte krediettoegang.
- Onmiddellijke liquiditeit mogelijk beperkt.
- Mogelijkheden tot anorganische groei via verwerving in het gedrang gebracht.
- Per schijf van 10 M€ en rekening houdend met de bankschuld van de Vennootschap zoals vermeld in de financiële staten op 31/12/2019, zou de vervanging van bankleningen door obligatieleningen een bijkomende kost van ongeveer 0,78% per jaar, dit is 78 K€ aan financiële kosten.

- Behoud van een volume aan beschikbaar krediet op de aangegeven kredietlijnen voor het dekken van de operationele uitgaven.
- Op 31/12/2019 geen enkele diversificatie van de financieringsbronnen tussen de bankmarkt en de kapitaalmarkt.

(1) Zie Toelichting 17 in de Financiële staten, voor gedetailleerde informatie over de vermelde berekeningen en voor de gevoeligheidsanalyse die bij een stijging met 10 basispunten van de Euribor 3 maanden, gedurende 12 opeenvolgende maanden, aangeeft wat de impact daarvan zou zijn op het nettoresultaat.

(2) Deze berekening is op basis van de toestand op 31/12/2019 uitgevoerd door de marktzalen van de banken bij wie de Vennootschap rentevoetafdekkingen onderschreven heeft.





Risicobeschrijving	Mogelijke impact	Verzachtende factoren en maatregelen												
<b>III. FINANCIËLE RISICO'S</b>														
<b>20. TEGENPARTIJRISICO</b>														
Een financiering of een afdekking-instrument aangaan bij een financiële instelling houdt een tegenpartijrisico in vanwege het mogelijk in gebreke blijven van die instelling.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Onmiddellijke negatieve impact op de financiële onafhankelijkheid van de Onderneming.</li></ul> <table border="1"><thead><tr><th>Jaar</th><th>Schulden van derden/ totaal passief</th></tr></thead><tbody><tr><td>2018</td><td>42,52 %</td></tr><tr><td>2019</td><td>43,49 %</td></tr></tbody></table> <table border="1"><thead><tr><th>Jaar</th><th>Schuldratio<sup>3</sup></th></tr></thead><tbody><tr><td>2018</td><td>40,71%</td></tr><tr><td>2019</td><td>41,55%</td></tr></tbody></table>	Jaar	Schulden van derden/ totaal passief	2018	42,52 %	2019	43,49 %	Jaar	Schuldratio <sup>3</sup>	2018	40,71%	2019	41,55%	<ul style="list-style-type: none"><li>• Toename van de gemiddelde looptijd van de schuld.</li><li>• Banken, befaamde partners.</li><li>• Vernieuwing van de kredietlijnen meerdere maanden voordien onderhandeld.</li><li>• Voorzichtig financieel beleid en permanent toezicht door de Raad van Bestuur.</li><li>• Beperkte bankschuldratio.</li></ul>
Jaar	Schulden van derden/ totaal passief													
2018	42,52 %													
2019	43,49 %													
Jaar	Schuldratio <sup>3</sup>													
2018	40,71%													
2019	41,55%													
<b>21. INFLATION</b>														
Het inflatierisico waaraan WEB Comm.VA blootgesteld is, heeft in hoofdzaak te maken met het feit dat de kosten waarmee de Vennootschap geconfronteerd wordt, op basis van andere indices geïndexeerd kunnen worden en dus sneller kunnen evolueren dan de huren.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Inflatie wordt gedefinieerd als de verhouding tussen de waarde van de index van de consumptieprijzen voor een bepaalde maand en de index van diezelfde maand het jaar voordien.</li><li>• Inflatie vormt een mogelijk extern risico dat het nettoresultaat van de Onderneming kan verlagen, een risico dat nog groter wordt van zodra de bestanddelen van de inflatie, andere dan de gezondheidsindex, sneller stijgen dan deze laatste, die de basis vormt voor de indexering van de huurinkomsten.</li><li>• Indien de duur van een 1%-inflatie gemiddeld 6 maanden bedraagt voordat deze doorgerekend wordt in de huurovereenkomsten en op voorwaarde dat alle huurovereenkomsten gelijktijdig hun verjaardag bereiken, zou de inkomstenderving voor WEB 95 K€<sup>4</sup> bedragen op basis van de nettohuur zoals door de onafhankelijke vastgoeddeskundige bevestigd op 31/12/2019.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dit risico wordt als extern beschouwd vanwege afhankelijk van verregaande invloeden van buitenaf die enerzijds nauw verband houden met de economische context en anderzijds ook met het beleid van de centrale banken.</li><li>• De huren of vergoedingen worden op de verjaardag van het contract geïndexeerd afhankelijk van de evolutie van de gezondheidsindex of de index van de consumptieprijzen.</li><li>• De meest huurovereenkomsten bevatten bepalingen die de negatieve effecten voor de Vennootschap van een negatieve schommeling van genoemde indices beperken.</li></ul>												
<b>22. NIET NALEVING VAN COVENANTEN</b>														
Voor haar financieringen door financiële instellingen verbindt WEB Comm.VA zich ertoe om zich te houden aan een aantal voorwaarden die mogelijk tot opzegging van die kredieten kunnen leiden.	<ul style="list-style-type: none"><li>• De Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat haar financieringsovereenkomsten geannuleerd, opnieuw bekeken of vroegtijdig opgezegd worden wanneer blijkt dat zij haar verbintenissen zoals aangegaan bij de ondertekening van die overeenkomsten (covenanten) niet nageleefd zou hebben.</li><li>• Het wegvallen van een financieringsovereenkomst zou de Vennootschap noodzaken om andere financieringen te organiseren tegen een mogelijk hogere kostprijs, of om bepaalde activa dringend en onder niet-optimale voorwaarden te verkopen.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• De Vennootschap onderhandelt met haar tegenpartijen over de covenantniveaus die verzoenbaar zijn met haar geraamde prognoses en maakt regelmatig een analyse van die prognoses.</li></ul>												

(3) Berekeningsmethode, zie B. Financiële toestand op 31/12/2019.  
(4) 19.028 k€ / 2 \* 1% = 95 k€.

Risicobeschrijving	Mogelijke impact	Verzachtende factoren en maatregelen
<b>III. FINANCIËLE RISICO'S</b>		
<b>23. RISICO OP NIET-UITKERING VAN HET DIVIDEND OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 617 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN</b>		
<p>WEB Comm.VA is als geregle- menteerde vastgoedvennoo- tschap bij wet verplicht om 80% van het resultaat uit te keren (KB 13/07/2014 Art. 13 §1). Bemerkt dat de uitkeringsplicht onder- geschikt is aan het bepaalde van artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De essentiële voorwaarde die bepalend is voor elke uitkering van dividenden aan de Aandeelhouders wordt uiteengezet in Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen, dat met name zegt dat een dergelijke uitkering niet tot gevolg mag hebben dat het nettoactief van de Vennootschap, zoals dat blijkt uit de jaarrekening, daalt onder het kapitaal en de beschikbare reserves. Wat eventuele sancties op burgerlijk vlak betreft bepaalt Artikel 619 van het Wetboek van Vennootschappen dat elke uitkering in strijd met de artikelen 617 en 618 door de aandeelhouder die haar heeft ontvangen, moet worden terugbetaald indien de vennootschap bewijst dat de aandeelhouder wist dat de uitkering te zijnen gunste in strijd met de voorschriften was of daarvan, gezien de omstandigheden, niet onkundig kon zijn.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De Raad van Bestuur ziet erop toe dat de strenge voorwaarden zoals door het Wetboek van Vennootschappen opgelegd, te allen tijde nageleefd worden.</li> </ul>
<b>VI. RISICO'S VERBONDEN AAN DE REGELGEVING</b>		
<b>24. RISICO OP VERLIES VAN HET GVV STATUUT</b>		
<p>Bij verlies van haar statuut als GVV zou de Vennootschap het voordeel verliezen van het fiscale transparantiestelsel van de GVV's.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Door een verlies van haar erkenning zou WEB Comm.VA verplicht zijn de aange- gane kredieten vervroegd terug te betalen (bepaling inzake vervroegde terugbetaling opgenomen in de overeenkomsten met de banken).</li> <li>• De Vennootschap zou het voordeel van het fiscale transparantiestelsel van de GVV's verliezen.</li> <li>• De going concern van de Onderneming zou in het gedrang komen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zorgvuldig omkaderd door haar Raad van Bestuur ziet de Vennootschap erop toe dat de geldende regelgeving nageleefd wordt en anticipeert proactief op de evolutie van die wetgeving. Zij doet ook een beroep op externe experts.</li> </ul>
<b>25. RISICO OP WIJZIGING VAN HET FISCAAL STELSEL</b>		
<p>De exit tax wordt berekend reke- ning houdend met de bepalingen van circulaire CI.RH.423/567.729 van 23/12/2004, waarvan de in- terpretatie en/of de wetgeving zelf vatbaar zijn voor wijzigingen zowel van de grondslag als van het tarief.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Als Gereglementeerde Vastgoedvennoo- tschap geniet de Vennootschap een bijzonder fiscaal statuut. Het was de wil van de wetge- ver dat de GVV-vastgoedbeleggingen grote transparantie zou waarborgen en de moge- lijkheid zou krijgen zo veel mogelijk cashflow uit te keren, waarbij ook bepaalde voordelen genoten worden. Zo heeft GVV voor de aan- slag in de vennootschapsbelasting recht op op een verlaagde grondslag op voorwaarde dat minstens 80% van haar cashflow uitge- keerd wordt (berekend op basis van Art. 13 van het KB van 13/07/2014). Het resultaat (huuropbrengsten en gerealiseerde meer- waarden, verminderd met de operationele kosten en de financiële kosten) is vrijgesteld van vennootschapsbelasting.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voor de berekening van de Exit Taxes die WEB Comm.VA verschuldigd is naar aanleiding van de operaties die eraan onderworpen zijn, houdt de Vennootschap zich in alle opzichten aan de geldende regel- geving en aan de bepalingen van genoemde circulaire.</li> </ul>



Risicobeschrijving	Mogelijke impact	Verzachtende factoren en maatregelen
<b>VI. RISICO'S VERBONDEN AAN DE REGELGEVING</b>		
	<ul style="list-style-type: none"><li>• De exit tax wordt berekend rekening houdend met de bepalingen van circulaire CI.RH.423/567.729 van 23/12/2004, waarvan de interpretatie of praktische toepassing kunnen veranderen. De werkelijke waarde van een vastgoed, zoals beoogd in genoemde circulaire, wordt berekend na aftrek van de registratierechten of de BTW. Deze waarde verschilt van (en kan dus lager uitvallen) dan de reële waarde van het vastgoed zoals opgenomen in de IFRS-balans van de GVV.</li><li>• Een wijziging van deze circulaire zou dus mogelijk kunnen leiden tot een verhoging van de grondslag waarop de Exit tax berekend wordt.</li></ul>	
<b>26. RISICO VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE REGELGEVING</b>		
<p>De evolutie van de regelgeving, onder meer de huur-, milieu-, stedenbouwkundige of fiscale wetgeving en de nieuwe verplichtingen die er mogelijk uit voortvloeien, kunnen een impact hebben op de rentabiliteit en de waarde van het vermogen van WEB Comm.VA.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• De Vennootschap is onderhevig aan de wetgeving en de regelgeving, die steeds talrijker en ingewikkelder worden, alsook aan de mogelijke veranderende interpretatie of toepassing ervan door de administraties en door de rechtbanken. Daarbij komt de mogelijke evolutie van de internationale boekhoudkundige regels, die de Onderneming moet naleven.</li><li>• De evolutie en de niet-naleving van de regelgeving stelt de Vennootschap bloot aan het risico dat zij aansprakelijk gesteld wordt, veroordeeld wordt, burgerlijke, strafrechtelijke of administratieve sancties oploopt, alsook aan het risico dat vergunningen niet verkregen of niet verlengd worden. Dit kan een negatieve invloed hebben op de activiteiten, het resultaat, de rentabiliteit, de financiële toestand en/of de vooruitzichten van de Vennootschap.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Naleving van de geldende regelgeving en anticiperen op de evolutie ervan.</li><li>• Daadwerkelijke juridische bewaking door de Compliance Officer.</li><li>• Inzet van externe experts.</li><li>• Inzet van externe consultants met de bedoeling afwijkingen tegenover het juridische kader van de Onderneming tijdig op te sporen.</li><li>• Omstandige procedures die gelden voor het verwervingsproces.</li><li>• Heldere contracten.</li></ul>
<b>27. RISICO VERBONDEN AAN DE IMPACT VAN MOGELIJKE PROCEDURES EN ARBITRAGES TEGEN DE VENNOOTSCHAP</b>		
<p>De snelle, meervoudige evolutie van de regelgeving en de interpretaties ervan stellen de Vennootschap bloot aan mogelijke procedures en arbitrages.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Negatieve impact op het resultaat van de periode en eventueel op het imago en de beurskoers van de Vennootschap.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Beheersing van de elementen binnen de Vennootschap die een negatieve invloed kunnen hebben op de naleving van een contractuele verplichting.</li><li>• Actieve bewaking door de Compliance Officer, gesteund door externe consultants.</li></ul>

# VASTGOED- VERSLAG


DAMART



hunkemüller



 DAMART

veritas 



# A. OVERZICHT VAN DE PORTEFEUILLE <sup>1</sup>

ALGEMEEN	30/12/2019
Investeringswaarde waarde van de vastgoedbeleggingen	€280.967.697
Reële waarde	€272.194.705
Percentage van het vermogen <sup>2</sup>	100%
Potentieel rendement <sup>3</sup>	7,23%
Totale huuroppervlakte	284.863 m <sup>2</sup>
Bezettingsgraad	94,43%
Verwervings/renovatiewaarde	€185.404.313
Verzekerde waarde	€297.150.073
LOGISTIEKE GEBOUWEN	30/12/2019
Investeringswaarde waarde van de vastgoedbeleggingen	€50.117.671
Reële waarde	€48.279.751
Percentage van het vermogen <sup>2</sup>	17,84%
Potentieel rendement <sup>3</sup>	9,78%
Totale huuroppervlakte	129.067 m <sup>2</sup>
Bezettingsgraad	94,29%
Verwervings/renovatiewaarde	€40.570.291
Verzekerde waarde	€78.614.093
HANDELSGEBOUWEN	30/12/2019
Investeringswaarde waarde van de vastgoedbeleggingen	€204.051.441
Reële waarde	€198.192.993
Percentage van het vermogen <sup>2</sup>	72,62%
Potentieel rendement <sup>3</sup>	6,71%
Totale huuroppervlakte	142.745 m <sup>2</sup>
Bezettingsgraad	95,97%
Verwervings/renovatiewaarde	€116.369.749
Verzekerde waarde <sup>4</sup>	€175.336.031
KANTOORGEBOUWEN	30/12/2019
Investeringswaarde waarde van de vastgoedbeleggingen	€19.403.735
Reële waarde	€18.734.875
Percentage van het vermogen <sup>2</sup>	6,91%
Potentieel rendement <sup>3</sup>	7,28%
Totale huuroppervlakte	13.052 m <sup>2</sup>
Bezettingsgraad	76,50%
Verwervings/renovatiewaarde	€17.605.967
Verzekerde waarde	€43.199.949
GRONDEN	30/12/2019
Investeringswaarde waarde van de vastgoedbeleggingen	€7.394.850
Reële waarde	€6.987.086
Percentage van het vermogen <sup>2</sup>	2,63%
Potentieel rendement <sup>3</sup>	4,46%
Totale huuroppervlakte	- m <sup>2</sup>
Bezettingsgraad	100%
Verwervings/renovatiewaarde	€10.858.306
Verzekerde waarde	- €

(1) De gegevens in dit hoofdstuk omvatten de eventuele activa die in bezit zijn met het oog op verkoop, waarbij deze deel uitmaken van de bekendgemaakte cijfers tot aan de daadwerkelijke verkoop.

(2) Het potentieel rendement wordt berekend door de som van de huurgelden («passing rents») van de verhuurde oppervlaktes en de geraamde huurwaarde (GHW) van de leegstaande oppervlaktes, te delen door de Investeringswaarde.

(3) Op basis van de investeringswaarde.

(4) Exclusief verzekerde kapitalen voor panden in mede-eigendom.





# VASTGOEDVERSLAG

WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SCA



# 1. Analyse van de portefeuille<sup>1</sup>

De herschikkingen die in de loop van de beschouwde periode doorgevoerd werden, waren bedoeld om tot een betere beheersing te komen van het risico in verband met de diversificatie van de portefeuille, zowel gemeten naar gebouwen als naar huurders. De diversificatie van de portefeuille is gebouwd op onderstaande criteria, waardoor de altijd mogelijke impact gemeten naar reconversiekosten beperkt wordt: het aantal huurovereenkomsten ( $\pm 300$ )<sup>2</sup>, de intrinsieke kwaliteit van de huurders, de verscheidenheid van de sectoren waarin de huurders actief zijn, alsook de modulariteit van de gebouwen in kwestie.

## Samenstelling van de portefeuille<sup>3</sup>

Op 31 december 2019 is de portefeuille als volgt samengesteld:

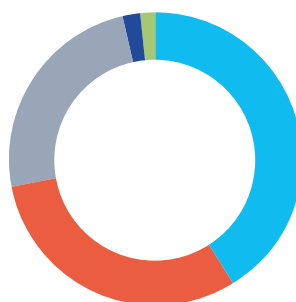


- **72,62%** Handelsgebouwen
- **17,84%** Logistieke gebouwen
- **6,91%** Kantoorgebouwen
- **2,63%** Gronden

## Opdeling volgens de reikwijdte van de activiteiten van de huurders

Het vastgoedaanbod van WEB Comm.VA wordt zeer gewaardeerd door internationale ondernemingen (41,23%). De grootte van die ondernemingen houdt de facto een lagere onmiddellijke financiële blootstelling in aan cyclische crisissen, wat bijdraagt tot een spreiding van het risico in verband met een ongunstige economische conjunctuur en in verhouding zorgt voor een bestendiging van het huurrendement van onze portefeuille.

Omdat anderzijds de huurinkomsten gespreid zijn over een groot aantal huurders ( $\pm 275$ ) wordt het risico op slechte betalende aanzienlijk verminderd en dat is dan weer goed voor de stabiliteit van de inkomsten.



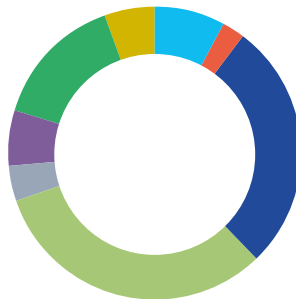
- **41,23%** Internationaal
- **30,90%** Nationaal
- **24,30%** Gewestelijk
- **1,92%** Natuurlijk persoon
- **1,66%** Overheid





## Sectoropdeling van de handelsgebouwen<sup>4</sup>

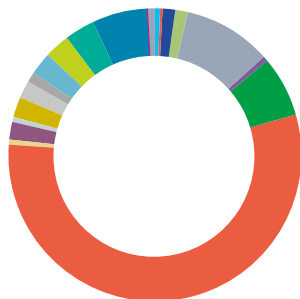
De weging van de portefeuille naar economische sectoren sluit aan bij een voluntaristisch investeringsbeleid dat mikt op huurders uit verschillende economische sectoren, wat bijdraagt tot een vermindering van het potentiële cyclische risico, in het bijzonder in periodes met een minder gunstige conjunctuur. In feite treft een cyclische crisis de sectoren in kwestie op een andere manier.



- 7,99% Levensmiddelen
- 2,46% Diverse
- 27,41% Consumptieproducten
- 31,88% Huisinrichting
- 4,00% Horeca
- 6,16% Verzorging en schoonheid
- 14,69% Vrijtijdsbesteding
- 5,41% Diensten

## Geografische opdeling<sup>5</sup>

Op 31 december 2019 was de GWV voor 3,74% aanwezig in het Vlaamse Gewest tegen 95,58% in het Waalse Gewest. Op diezelfde datum waren de vastgoedbeleggingen voor 55,50% gelegen in Gosselies, aan de rand van Waals Brabant, en zij bestreken uiteenlopende economische sectoren zoals logistieke gebouwen, handelsgebouwen, kantoorgebouwen, met daarnaast ook nog gronden.

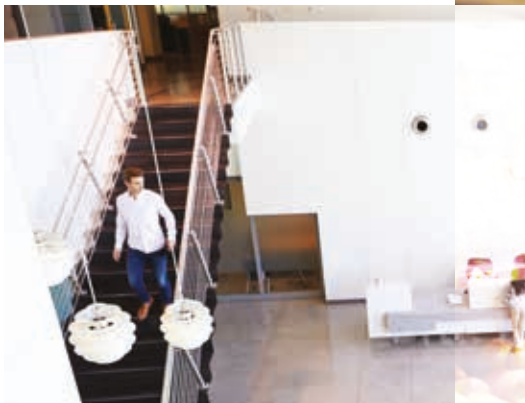


- 0,60% Anderlues
- 0,48% Binche
- 1,31% Charleroi
- 1,35% Couillet
- 9,65% Courcelles
- 0,62% Fleurus
- 6,64% Gerpennes/Nalinnes
- 55,50% Gosselies
- 0,68% Jette
- 1,88% Jumet
- 0,54% Leuze-en-Hainaut
- 2,20% Lodelinsart/Dampremy
- 2,00% Marchienne-au-Pont
- 1,22% Marcinelle
- 2,34% Naninne/Wierde
- 2,90% Péruwelz
- 3,14% Sint-Genesius-Rhode
- 6,32% Saint-Georges-s/Meuse
- 0,02% Doornik
- 0,60% Ieper

(1) op basis van de huurinkomsten tijdens de periode voor alle vastgoedtypen tenzij anders vermeld  
 (2) enkel rekening houdend met de overeenkomsten voor de verhuurde oppervlakten (gebouwen en gronden, zonder totems)  
 (3) op basis van de investeringswaarde bepalend door de vastgoeddeskundige  
 (4) op basis van de huuropbrengsten tijdens de beschouwde periode, enkel voor de handelsgebouwen  
 (5) op basis van de huurinkomsten tijdens de beschouwde periode

## Onze aanwezigheid in België





## Resterende looptijd van de huurovereenkomsten<sup>1</sup>

De vervaldata zijn goed gespreid over de komende jaren: 53,11% van de huurovereenkomsten lopen nog voor meer dan 5 jaar. De resterende looptijd van de huurovereenkomsten wordt geraamd op gemiddeld 6,37 jaar, waardoor het risico op leegstand verregaand ingeperkt wordt.

Bovendien beschikt WEB Comm.VA over zeer goed gelegen panden, waarnaar de vraag groot is en die een klantengebied bestrijken dat groter is dan de grenzen van hun onmiddellijke geografische ligging, in het bijzonder in het segment van de handelsgebouwen.



→ < 5 jaar

**47,21%**



→ 5 tot 10 jaar

**42,62%**



→ > 10 jaar

**10,16%**

## Status van de huurovereenkomsten die verstrijken binnen de 12 maanden na afsluiting

Van de 37 huurovereenkomsten die tussen 1 januari en 31 december 2020 ten einde lopen, worden momenteel slechts 8 panden te huur aangeboden.

Voor 10 panden immers werd de huurovereenkomst verlengd zoals contractueel vastgelegd (de opzegtermijn was verstreken op datum van de publicatie van voorliggend document), of het pand is al opnieuw verhuurd. Voor 2 andere panden ligt al een aanvraag tot verlenging voor.

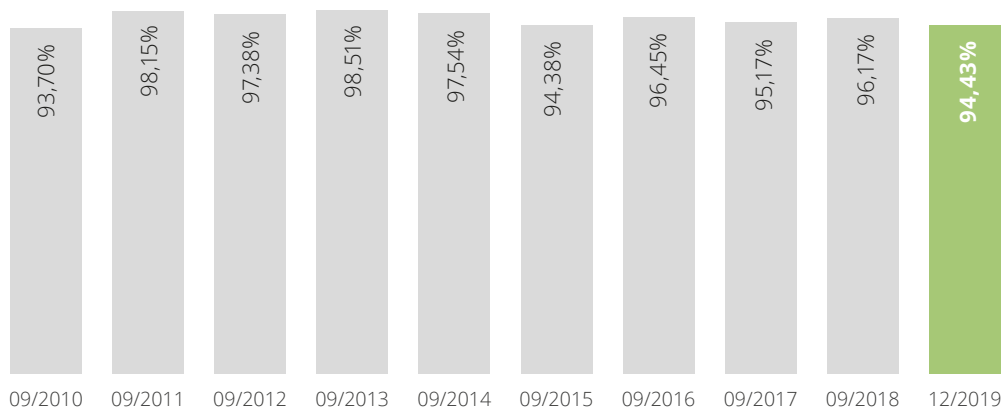
15 van de overeenkomsten in kwestie van hun kant zijn van het type Plug & Work (8) of handelsovereenkomst. Wat deze laatste betreft, die vaak panden zijn voor het opslaan van de voorraden van ketens die in de buurt gevestigd zijn met klassieke huurovereenkomsten, vinden de verlengingen stilzwijgend plaats, dit soms al vele jaren. Sommige overeenkomsten zijn intussen verlengd tot 2021.

Wat de overige huurovereenkomsten betreft: één van de panden werd op 4 maart 2020 verkocht (Courcelles, rue Général de Gaulle) en voor het andere pand zal de huurder (die slechts over één verhuurde unit beschikte) in de loop van 2020 een aanvraag indienen voor een vergunning voor de ombouw van de site.

(1) Op basis van de vervaldatum van de lopende huurovereenkomsten op 31/12/2018, enkel rekening houdend met de overeenkomsten voor de verhuurde oppervlaktes (gebouwen en gronden exclusief totems).

## Bezettingsgraad

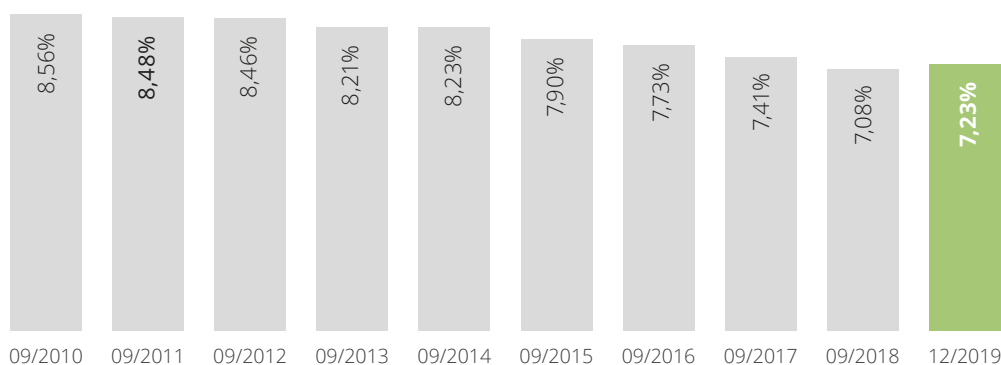
Op 31 december 2019 bedraagt de bezettingsgraad van de portefeuille 94,43%.



Over een periode van 10 jaar, gaande van 31 december 2009 tot 31 december 2019, haalt de Vennootschap een gemiddelde bezettingsgraad van 96,19% met waarden die variëren van 93,70% (laagste bezettingsgraad, op 31 december 2010) tot 98,51% (hoogste bezettingsgraad, op 31 december 2013).<sup>1</sup>

## Huurrendement <sup>2</sup>

Het huurrendement van de portefeuille blijft hoog met 7,23% op 31 december 2019.



Over een periode van 10 jaar, gaande van 31 december 2009 tot 31 december 2019, haalt de Vennootschap een gemiddeld huurrendement van 7,93%, met een minimum van 7,08% op 31 december 2018 en een maximum van 8,56% op 31 december 2009.<sup>3</sup>

(1) op basis van de kwartaalgegevens verstrekt door de Vastgoeddeskundige

(2) Het potentieel rendement wordt berekend door de som van de huurgelden ("passing rent") van de verhuurde oppervlaktes en de geraamde huurwaarde (GHW) van de leegstaande oppervlaktes, te delen door de investeringswaarde.

(3) op basis van de kwartaalgegevens verstrekt door de Vastgoeddeskundige

# Rangschikking van de 10 grootste huurders

Gemeten naar de huuropbrengsten	%
1. CEDICORA	3,05%
2. PRO BAIL	2,94%
3. MEDIA MARKT	2,79%
4. FOREVER PRODUCTS	1,93%
5. BASIC FIT BELGIUM	1,84%
6. EURO SHOE GROUP	1,77%
7. DELIMMO	1,77%
8. MICHELIN BELUX	1,74%
9. SOL CARBON	1,72%
10. HAINAUT CARAVANING	1,42%

Gemeten naar de bebouwde oppervlakte	m <sup>2</sup>
1. Cedicora	21.500
2. Sol Carbon	13.330
3. Michelin Belux	10.434
4. Forever Products	8.875
5. Pro Bail	6.990
6. Media Markt	6.236
7. Jans Building	5.650
8. Facq	5.340
9. Match	5.070
10. Eco DTLO	3.822

Gemeten naar resterende looptijd van de huurovereenkomst <sup>3,4</sup>	Duur (jaar)
1. Bodymat	50,0
2. Ansimmo	49,2
3. Di (St-Georges-s/Meuse)	33,2
4. Planet Parfum	32,3
5. Voyages Copine	28,0
6. Gelateria John John	27,3
7. OVS Garden	26,2
8. Chaussea	23,4
9. Match	22,0
10. Magic Centre	21,1

(3) Zonder huurovereenkomst voor de totems, aangezien deze logischerwijze tegelijk met de overeenkomst van het desbetreffende pand ten einde lopen.

(4) Ongeacht de duur van de huurovereenkomsten zoals in het document vermeld, hebben de huurders bij wet het recht om hun huurovereenkomst op te zeggen op het einde van elke periode van drie jaar. Gegeven deze theoretische vaststelling zouden alle verhuurde handelsruimten per definitie binnen de komende drie jaar en zes maanden leeg kunnen staan.



## 2. Beschrijving van de portefeuille

### Site 1 – Jumet

Rue de l'Industrie 12, 6040 Jumet

**Oppervlakte:** 6.719 m<sup>2</sup>

**Categorie:** Logistiek

**Bouw/renovatiejaar/jaren:**

1970 - 2007 - 2017

### Site 3 – Gosselies

Avenue des États-Unis 90, 6041 Gosselies

**Oppervlakte:** 623 m<sup>2</sup> + 18.089 m<sup>2</sup> (parking)

**Categorie:** Logistiek

**Bouw/renovatiejaar/jaren:**

1999 - 2007

**Huurder(s):**

Gimaco, Gruber Logistics, AK Business



### Site 2 – Couillet

Route de Philippeville 196-206, 6010 Couillet

**Oppervlakte:** 1.875 m<sup>2</sup>

**Categorie:** Handelsgebouwen

**Bouw/renovatiejaar/jaren:**

2006 - 2016

**Huurder(s):**

Eweta, Win châssis, AD Delhaize

### Site 4 – Nalinnes – Bultia I

Rue d'Acoz 5, 6280 Gerpinnes

**Oppervlakte:** 1.542 m<sup>2</sup>

**Categorie:** Handelsgebouwen

**Bouw/renovatiejaar/jaren:**

1998 - 1999 - 2016

**Huurder(s):** Lachapelle, Art de Vue,

Planet Parfum, Orange Belgium, 3OM Tattoo

By Boris, AB Commerciale, Don Barber Shop,

Taverne du Bultia, Bijouterie Laurent by

Virginie, CKS Coiffeur Designer

Route de Philippeville 351, 6010 Couillet

**Oppervlakte:** 1.200 m<sup>2</sup>

**Commerce**

**Bouw/renovatiejaar/jaren:**

+/- 1950 - 1999 - 2017

**Huurder(s):**

Basic Fit

Route de Philippeville 6, 6120 Nalinnes

**Oppervlakte:** 360 m<sup>2</sup>

**Categorie:** Handelsgebouwen

**Bouw/renovatiejaar/jaren:**

1920 - 2001

**Huurder(s):** T'Artiste



## Site 5 – Gosselies

Chaussée de Fleurus 157, 6041 Gosselies

**Oppervlakte:** 11.820 m<sup>2</sup>

**Categorie:** Logistiek

**Bouw/renovatiejaar/jaren:**

± 1975 - 2008 - 2016

**Huurder(s):**

Ertek, Facq, Newrest Servair, Bertoncello, Sentiers du Monde, RMT&Co

Rue du Cerisier, 6041 Gosselies

**Oppervlakte:** 7.203 m<sup>2</sup>

**Categorie:** Logistiek

**Bouw/renovatiejaar/jaren:**

1974 - 1996 - 2013

**Huurder(s):**

Inter-carrelage, Sonaca



## Site 8 – Gosselies

Rue de la Glacerie 122, 6180 Courcelles

**Oppervlakte:** 31.188 m<sup>2</sup> + 13.000 m<sup>2</sup> gronden

**Categorie:** Logistiek

**Bouw/renovatiejaar/jaren:**

1920 - 1980 - 1990 - 2005 - 2013 - 2016 - 2017

**Huurder(s):**

Fluidra Belgique, Cedicura, Corps et Esprits, Forever Products, C. Daminet, Mutualités Neutre du Hainaut, Transaflo, P. Kasongo, TCG



## Site 9 – Gosselies Rue Du Chemin De Fer

Avenue des États-Unis 38-40,  
6041 Gosselies

**Oppervlakte:** 2.420 m<sup>2</sup>

**Categorie:** Handelsgebouwen

**Bouw/renovatiejaar/jaren:**

2011-2017

**Huurder(s):**

Heytens, AD Delhaize

Avenue de la Pépinière 5,  
6041 Gosselies

**Oppervlakte:** 2.500 m<sup>2</sup>

**Categorie:** Handelsgebouwen

**Année de construction :** 2008

**Huurder(s):**

Urban Soccer

Avenue de la Pépinière 3,  
6041 Gosselies

**Oppervlakte:** 1.225 m<sup>2</sup>

**Categorie:** Handelsgebouwen

**Bouw/renovatiejaar/jaren:**

2011 - 2017

**Huurder(s):**

Le comptoir Européen du Pneu



### Site 9 – Gosselies Rue Du Chemin De Fer

Rue du Chemin de Fer 9-15,  
6041 Gosselies  
**Oppervlakte:** 6.853 m<sup>2</sup> + 3.000 m<sup>2</sup> parking  
**Categorie:** Handelsgebouwen  
**Bouw/renovatiejaar/jaren:**  
2019

**Huurder(s):**  
OVS Garden, VCentrakor, La Bella Tavola,  
Foody's Corner, Intersport, Media Market  
(parking)



### Site 10 – Gosselies Demanet

Rue de Namur 136-138,  
6041 Gosselies  
**Oppervlakte:** 10.614 m<sup>2</sup>  
**Categorie:** Handelsgebouwen  
**Bouw/renovatiejaar/jaren:**  
1920 - 2011 - 2013 - 2016

**Huurder(s):**  
Van Marcke, Cuisines Schmidt,  
RevIntérieur, Mondial Textiles,  
Medi-Market, Maxi Zoo, Kid'S City,  
Poker Jeans, Damart, Paprika-Cassis,  
Action, City Form

Rue de Namur 140,  
6041 Gosselies  
**Oppervlakte:** 6.230 m<sup>2</sup>  
**Categorie:** Handelsgebouwen  
**Bouw/renovatiejaar/jaren:**  
2005  
**Huurder(s):**  
Media Markt





## Site 11 – Gosselies

Rue des Émailleries 4-12  
6041 Gosselies

**Oppervlakte:** 6.660 m<sup>2</sup>

**Categorie:** Logistiek

**Bouw/renovatiejaar/jaren:**  
1960 - 2015

**Huurder(s):**

Cuir N°1, Foirfouille, Planet Pneus,  
J.-L. Rassart, Rev'Interieur

## Site 13 – Gosselies City Nord

Centre Commercial City Nord,  
Route Nationale 5, 6041 Gosselies

**Oppervlakte:** 30.562 m<sup>2</sup>

**Categorie:** Handelsgebouwen

**Bouw/renovatiejaar/jaren:**  
van 1980 tot 2017

**Huurder(s):**

Ava, Vandenborre, Kréfel, Rack Store, Planet  
Parfum, Literie Prestige, Casa, Kvik, Pronti,  
Chaussea, Krinkels, Media Markt, Di, Aquality  
Protect, Cerese Security, Vandeputte Safety  
Experts, Nb Sat, Antica Gelateria, Okaidi,  
Bristol, Leen Bakker, Au Temps Fleuri,  
l'Adriatic Pizzeria, Emocion Resto Bar, Hema,  
Planet Pneus, Babylon, Luxus Maniet, Lidl,  
Hairco, DSM Cuisines



## Site 12 – Fleurus

Avenue de l'Espérance 1  
6220 Fleurus

**Oppervlakte:** 3.800 m<sup>2</sup>

**Categorie:** Logistiek

**Bouw/renovatiejaar/jaren:**  
1992

**Huurder(s):**

Eco DTLO





### Site 14 – Anderlues

Chaussée de Mons, 6150 Anderlues

**Oppervlakte:** 2.450 m<sup>2</sup>

**Categorie:** Handelsgebouwen

**Bouw/renovatiejaar/jaren:**

2005 - 2013 - 2017

**Huurder(s):**

Martin Racing, Bouba city

### Site 15 – Rhode-Saint-Genèse

Chaussée de Waterloo, 198-200,

1640 Rhode-Saint-Genèse

**Oppervlakte:** 7.806 m<sup>2</sup>

**Categorie:** Kantoren

**Bouw/renovatiejaar/jaren:** 1992

**Huurder(s):**

Sleepstore, Living House, Liégeois Group, Sparagus, Tours 33, Tomach Engeneering, Solidbot, Telenet, Insafron, Digital, LG Pronett, Servihome, BNP Paribas, L'Hermitage, Orange Belgium, Proximus, Mesel, Smart 4 Invest, Th. Jungers, EPM, Cuir Center, Igienair, Synlab, X6, BHR Clinic, Gamjak, Goffin & Fils, LUVH, Mob&Com, Denbe Design, Easy Learning, Bugo Concept



### Site 17 – Gosselies Aéropole

Avenue Jean Mermoz 33, 6041 Gosselies

**Oppervlakte:** 2.800 m<sup>2</sup>

**Categorie:** Logistiek

**Bouw/renovatiejaar/jaren:**

1995

**Huurder(s):**

Belgian Racing

Rue Adrienne Boland 24, 6041 Gosselies

**Oppervlakte:** 10.413 m<sup>2</sup>

**Categorie:** Logistiek

**Bouw/renovatiejaar/jaren:**

1995

**Huurder(s):**

Michelin

Rue Adrienne Boland 9, 6041 Gosselies

**Oppervlakte:** 400 m<sup>2</sup>

**Categorie:** Logistiek

**Bouw/renovatiejaar/jaren:**

2001 - 2016

**Huurder(s):**

Balteau IE

Rue Adrienne Boland 10, 6041 Gosselies

**Oppervlakte:** 2.260 m<sup>2</sup>

**Categorie:** Logistiek

**Bouw/renovatiejaar/jaren:**

1995

**Huurder(s):**

Confort Déménagement



## Site 18 – Charleroi, Université de Mons

Boulevard Joseph II 38-42, 6000 Charleroi

**Oppervlakte:** 2.571 m<sup>2</sup>

**Categorie:** Bureaux

**Bouw/renovatiejaar/jaren:**

1996 - 2007

**Huurder(s):**

UMons



## Site 19 – Jumet

Rue Frison 56, 6040 Jumet

**Oppervlakte:** 998 m<sup>2</sup>

**Categorie:** Bureaux

**Bouw/renovatiejaar/jaren:**

1940 - 1991 - 2007 - 2009 - 2013

**Huurder(s):**

Interfone, Planning Familial "Le Terril",  
J. Heuchamps, E. Machiels



## Site 20 – Courcelles

Rue Général de Gaulle 12,  
6180 Courcelles

**Oppervlakte:** 2.574 m<sup>2</sup>

**Categorie:** Handelsgebouwen

**Bouw/renovatiejaar/jaren:**

± 1950 - 2004

**Huurder(s):**

Commerces : Olivier Dachkin,  
Shoe Discount, Zeeman  
2 appartementen

Rue Général de Gaulle 12,  
6180 Courcelles

**Oppervlakte:** 447 m<sup>2</sup>

**Categorie:** Bureaux

**Bouw/renovatiejaar/jaren:**

± 1950 - 2004

**Huurder(s):**

Aurelio Cigna



### Site 21 – Gerpennes, Chaussée de Philippeville

Route de Philipville 193, 6280 Gerpennes

**Oppervlakte:** 581 m<sup>2</sup>

**Categorie:** Handelsgebouwen

**Bouw/renovatiejaar/jaren:**

2003

**Huurder(s):**

Immo & Lo Invest, RR Mode



### Site 23 – Gosselies

Route Nationale 5, 6041 Gosselies

**Oppervlakte:** 5.025 m<sup>2</sup>

**Categorie:** Handelsgebouwen

**Bouw/renovatiejaar/jaren:**

van 1993 tot 2013

**Huurder(s):**

Bulthaup, Comptoir Européen du Pneu, Eggo Kitchen House, Inside Concept, Pro-Duo, X<sup>2</sup>O



### Site 22 – Gosselies

Rue de Namur 138, 6041 Gosselies

**Oppervlakte:** 1.230 m<sup>2</sup>

**Categorie:** Handelsgebouwen

**Bouw/renovatiejaar/jaren:**

1920 - 2011 - 2013

**Huurder(s):**

Banque CBC, DDM Architectes Associés



### Site 24 – Gosselies

Rue des Émailleries 4, 6041 Gosselies

**Oppervlakte:** 8.985 m<sup>2</sup> gebouwd

+ 2.413 m<sup>2</sup> parking

**Categorie:** Logistiek

**Bouw/renovatiejaar/jaren:**

1998 - 2000 - 2002 - 2006 - 2012

**Huurder(s):**

Confort Déménagements, Gritec, Houdan Cuisines, RTL Belgium, Sigma Studio, SFIC, Transvia, Pool Cover, Turker



## Site 26 – Lodelinsart

Chaussée de Bruxelles 296,  
6042 Lodelinsart

**Oppervlakte:** 3.500 m<sup>2</sup>

**Categorie:** Handelsgebouwen

**Bouw/renovatiejaar/jaren:**

1987

**Huurder(s):**

Hainaut Caravaning



## Site 30 – Marchienne-au-Pont

Rue Thomas Bonehill 30,  
6030 Marchienne-au-Pont

**Oppervlakte:** 13.604 m<sup>2</sup>

**Categorie:** Logistiek

**Bouw/renovatiejaar/jaren:**

1950 - 2010

**Huurder(s):**

Solcarbon, Staw, Proximus, Safe conduite



## Site 28 – Loverval

Chaussée de Philippeville, 6280 Loverval

**Oppervlakte:** 3.222 m<sup>2</sup> gronden

**Categorie:** Grond

**Bouw/renovatiejaar/jaren:**

NA

## Site 32 – Gosselies Chotard

Centre Commercial Espace Nord,

Route Nationale 5, 6041 Gosselies

**Oppervlakte:** 9.247 m<sup>2</sup> + 4.965 m<sup>2</sup> gronden

**Categorie:** Handelsgebouwen

**Bouw/renovatiejaar/jaren:**

van 2000 tot 2017

**Huurder(s):**

Univers du Cuir, Magic Center, Sarro

Cuisines, Bowling One, Circus, Loft Club,

The Room, Le Roi Du Matelas, Carglass,

Délice Grill, Quick, Laser Game Evolution,

Sun & Zen

## Site 29 – Gerpennes

Chaussée de Philippeville, 6280 Gerpennes

**Oppervlakte:** 10.201 m<sup>2</sup>

**Categorie:** Grond

**Bouw/renovatiejaar/jaren:**

NA

**Huurder(s):**

Allmat



### Site 33 – Gosselies

Avenue Jean Mermoz 29, 6041 Gosselies

**Oppervlakte:** 1.657 m<sup>2</sup>

**Categorie:** Logistiek

**Bouw/renovatiejaar/jaren:** 1992 - 2017

**Huurder(s):**

Concierge, SPP, Banque Van Breda

Avenue Jean Mermoz 29, 6041 Gosselies

**Oppervlakte:** 5.935 m<sup>2</sup>

**Categorie:** Logistiek

**Bouw/renovatiejaar/jaren:**

1992

**Huurder(s):**

Le Temps D'un Délice, Van Oirschot  
Verwarmingsgroothandel, Jacops Sud,  
PSB Sonorisation, Préparation technique,  
Gateway Communications

Avenue Jean Mermoz 29, 6041 Gosselies

**Oppervlakte:** 13.000 m<sup>2</sup>

**Categorie:** Logistiek

**Bouw/renovatiejaar/jaren:**

2006 - 2013 - 2017

**Huurder(s):**

Enercon, Clyde Bergemann, Kone,  
Veranda Pro, Chrome Style, Comarfin, CPAS,  
RDM Agency, Diamant Drilling Services,  
C.P.I. Belgium, Venyo Europe

Avenue Jean Mermoz 29, 6041 Gosselies

**Oppervlakte:** 12.000 m<sup>2</sup> gronden

**Categorie:** Grond

**Bouw/renovatiejaar/jaren:**

NA

**Huurder(s):**

My Park, Europcar



## Site 34 – Gosselies

Rue des Bancroix, 6041 Gosselies

**Oppervlakte:** 3.218 m<sup>2</sup>

**Categorie:** Handelsgebouwen

**Bouw/renovatiejaar/jaren:**

2002 - 2017

**Huurder(s):**

Joggingplus, Anjali, Proximus, Le Break, Gamecash, Sportsdirect.Com, JBC, Tape à l'Œil, Nineteen



## Site 36 – Leuze-en-Hainaut

Rue de Condé 62, 7900 Leuze-en-Hainaut

**Oppervlakte:** 1.530 m<sup>2</sup> gebouwd

**Categorie:** Handelsgebouwen

**Bouw/renovatiejaar/jaren:**

1930 - 1968 - 1988 - 1996

**Huurder(s):**

Match



## Site 35 – Jumet, Nouvelle Route de Bruxelles

Chaussée de Bruxelles 378, 6040 Jumet

**Oppervlakte:** 1.894 m<sup>2</sup>

**Categorie:** Handelsgebouwen

**Bouw/renovatiejaar/jaren:**

1980 - 2002 - 2012

**Huurder(s):**

On 600 Bien, RMC Optique, World Gym, Planet Coiffure



## Site 37 – Gerpinnes, Bultia Village

Rue du Bultia 85-87, 6280 Gerpinnes

**Oppervlakte:** 6.086 m<sup>2</sup>

**Categorie:** Handelsgebouwen

**Bouw/renovatiejaar/jaren:**

2013 - 2017

**Huurder(s):**

Handelsgebouwen: CBC Banque, Veritas, Damart, Hunkemöller, Jean-Christophe Coiffeur, Connections, Huggy's Bar, Di, Club, Italy Meubles, Aloès, Body Concept Training, Smart Concept

12 appartementen



### Site 38 – Courcelles, Lido Shopping

Rue Philippe Monnoyer 70, 6180 Courcelles

**Oppervlakte:** 5.829 m<sup>2</sup>

**Categorie:** Handelsgebouwen

**Bouw/renovatiejaar/jaren:**

2005 - 2011 - 2012

**Huurder(s):**

Action, Eldi, Leader Price, Mr Bricolage,  
Tom & Co, Wibra



### Site 42 – Péronnes-lez-Binche

Avenue Léopold III 5,  
7134 Péronnes-lez-Binche

**Oppervlakte:** 3.360 m<sup>2</sup>

**Categorie:** Handelsgebouwen

**Bouw/renovatiejaar/jaren:**

2000

**Locataires :**

CB Invest, Aksel Pneus, A & M Négoce



### Site 39 – Dampremy

Chaussée de Bruxelles 100,  
6020 Dampremy

**Oppervlakte:** 18.608 m<sup>2</sup>

**Categorie:** Grond

**Bouw/renovatiejaar/jaren:**

NA (grond)

**Huurder(s):**

Décathlon



### Site 43 – Naninne

Chaussée de Marche 878, 5100 Naninne

**Oppervlakte:** 3.223 m<sup>2</sup>

**Categorie:** Handelsgebouwen

**Bouw/renovatiejaar/jaren:**

Onbekend - 2017

**Huurder(s):**

A.M.I. Automobile, Meubles Mailleux





## Site 44 – Wierde

Chaussée de Marche 657, 5100 Wierde

**Oppervlakte:** 2.225 m<sup>2</sup>

**Categorie:** Handelsgebouwen

**Bouw/renovatiejaar/jaren:**

1990 - 1991 - 2013

**Huurder(s):**

C-Storm, Literie Prestige, City Mariage,  
Nawagym



## Site 46 – Jette

Rue Henri Werrie 78, 1090 Jette

**Oppervlakte:** 1.150 m<sup>2</sup>

**Categorie:** Handelsgebouwen

**Bouw/renovatiejaar/jaren:**

2015

**Huurder(s):**

Basic Fit



## Site 45 – Marcinelle, Beau Bien

Avenue de Philippeville 145-157,  
6001 Marcinelle

**Oppervlakte:** 2.332 m<sup>2</sup>

**Categorie:** Handelsgebouwen

**Bouw/renovatiejaar/jaren:**

2008 - 2015 - 2017

**Huurder(s):**

Commerces : Alphamed, First Line Clothing,  
PV Distribution, Le Goût du Liban, Hooking  
6 appartements



## Site 47 – Ypres

Paterstraat 5, 8900 Ypres

**Oppervlakte:** 1.483 m<sup>2</sup>

**Categorie:** Handelsgebouwen

**Bouw/renovatiejaar/jaren:**

1704 - 1922 - 2015

**Huurder(s):**

Basic Fit



### Site 48 – Tournai

Rue des Chapeliers 20, 7000 Tournai

**Oppervlakte:** 875 m<sup>2</sup>

**Categorie:** Handelsgebouwen

**Bouw/renovatiejaar/jaren:**

1935 - 1998 - 2007



### Site 49 – Péruwelz

Rue Neuve Chaussée 86, 7600 Péruwelz

**Oppervlakte:** 7.480 m<sup>2</sup>

**Categorie:** Handelsgebouwen

**Bouw/renovatiejaar/jaren:**

2011

**Huurder(s):**

Intermarché, JBC, Point Carré, Shoe Discount



### Site 50 – St Georges Sur Meuse

Rue Campagne du Moulin 17-57,

4470 Saint Georges sur Meuse

**Oppervlakte:** 13.302 m<sup>2</sup>

**Categorie:** Handelsgebouwen

**Bouw/renovatiejaar/jaren:**

2011 - 2014

**Huurder(s):**

Shoe discount, Trafic, Planet parfum, Bubba ride, MM Tendance, JBC, Marques à suivre, Renmans, Aldi, Orchestra, Figuratif, Gelatéria John-John, California sun, Voyages copine, Brasserie O bar, Amusement with prize, Corposana, Les enfants de la table ronde, CHR citadelle, M. Argento, C. Flamand, Arexo Consulting, Néosmart, My Telecoms, Securitas Verisure, Hunter





# VASTGOEDVERSLAG



## B. WAARDERING VAN DE PORTEFEUILLE DOOR DE VASTGOEDDESKUNDIGE

Overeenkomstig de wettelijke voorschriften ondergaat het vastgoed in de portefeuille van WEB Comm.VA elk kwartaal een expertise. Tot nu toe werden deze opdrachten van vastgoeddeskundige toevertrouwd aan CBRE Valuations Services BVBA, met hoofdzetel te 1000 Brussel, Lloyd Georgelaan 7, ingeschreven in het register van rechtspersonen onder het nummer BE 0859.928.556, aangesteld voor een verlengbaar mandaat van 3 jaar.

Voor die opdracht wordt CBRE Valuations Services, sinds de laatste Gewone Algemene Vergadering van WEB Comm.VA, vertegenwoordigd door de heer Pieter PAEPEN, Directeur.

Aanvang van het mandaat: januari 2018  
Eind van het mandaat: december 2020

Voor zijn opdrachten ontvangt de vastgoeddeskundige een bedrag van 60.000 € exclusief BTW, op basis van het aantal m<sup>2</sup> in portefeuille op 31 maart 2018 en afhankelijk van de verschillende types vastgoed, met name industriële gebouwen, handelsgebouwen en kantoorgebouwen, met een minimumbedrag per pand van 500 € exclusief BTW per jaar. Met m<sup>2</sup> wordt bedoeld, alle m<sup>2</sup> zoals gewaardeerd in de berekeningsnota's voor de superstructuur. Het hierboven vermelde vaste bedrag blijft gelden zolang het aantal m<sup>2</sup> niet verandert. Bij veranderingen vindt een driemaandelijkse update plaats en worden de honoraria aangepast in verhouding tot de evolutie van het totale aantal m<sup>2</sup> in portefeuille.

De waarderingsmethodes die de vastgoeddeskundige gebruikt, worden beschreven in Toelichting 05 in het financiële gedeelte van dit document.

## 2. Verslag van de Vastgoeddeskundige

Betreft: Waardering van de portefeuille van WEB Comm.VA op 31 december 2019.

Brussel, 24 januari 2020

Geachte mevrouw, geachte heer,

Overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 houdende toepassing van de wet van 12 mei 2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen hebt u CBRE Valuation Services opdracht gegeven om de volledige portefeuille van Warehouses Estates Belgium Comm.VA te waarderen.

Wij hebben onze opdracht in volle onafhankelijkheid uitgevoerd. Alle gebouwen werden door de deskundigen van CBRE Valuation Services bezocht.

Zoals gebruikelijk hebben wij ons bij onze opdracht enerzijds gebaseerd op de inlichtingen die Warehouses Estates Belgium ons verstrekt heeft over de staat van verhuur, de lasten en taksen ten laste van de verhuurder, de uit te voeren werken, alsook op alle andere elementen die een invloed kunnen hebben op de waarde van de gebouwen, en anderzijds op de bezoeken die de CBRE-deskundigen verricht hebben. Wij gaan ervan uit dat deze inlichtingen juist en volledig zijn. Zoals uitdrukkelijk vermeld in onze waarderingsverslagen, omvatten deze in geen geval een oordeel over de structurele en/of technische kwaliteit van de gebouwen, en evenmin een onderzoek naar de eventuele aanwezigheid van schadelijke materialen. Die elementen zijn een bekend gegeven voor Warehouses Estates Belgium Comm.VA, die haar vermogen op een professionele wijze beheert en die vóór verwerving van elk gebouw overgaat tot een technische en juridische due diligence.

De investeringswaarde kan gedefinieerd worden als zijnde de meest waarschijnlijke waarde onder normale omstandigheden bij verkoop tussen volledig geïnformeerde en bereidwillige partijen, op de datum van de expertise, vóór aftrek van de aktekosten bij verkoop.

Voor het opstellen van de financiële staten van een GW is het gebruikelijk om, overeenkomstig de IAS/IFRS-regelgeving, te werken met de reële waarde (« Fair Value »). Volgens het persbericht van de BEAMA (Belgian Asset Managers Association) van 8 februari 2006 en zoals bevestigd in het persbericht van

de BE-REIT Association van 10 november 2016, kan de reële waarde verkregen worden na aftrek van de transactiekosten ten belope van 2,5% van de investeringswaarde voor gebouwen van meer dan 2.500.000 €. Voor gebouwen met een investeringswaarde van minder dan 2.500.000 € bedragen de af te trekken rechten 10% of 12,5% naargelang het gewest waar zij gelegen zijn.

Rekening houdend met de opmerkingen zoals in de voorgaande paragrafen geformuleerd, bevestigen wij dat de investeringswaarde van het vastgoedpatrimonium van Warehouses Estates Belgium Comm.VA zoals door CBRE Valuation Services vastgesteld op 31 december 2019 gelijk is aan een bedrag van:

**280.967.697 EUR**

**(tweehonderd tachtig miljoen negenhonderd zeventig duizend zeshonderd zevenennegentig euro)**

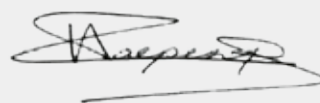
Na aftrek van de overdrachtkosten overeenkomstig de aanbevelingen van de BEAMA en uw instructies inzake aktekosten, van de totale waarde, komen wij tot een "Fair Value" van:

**272.194.705 EUR**

**(Tweehonderd tweeënzeventig miljoen honderd vierennegentig duizend zeventienhonderd vijf euro)**

Dit bedrag omvat de waarde zoals door CBRE Valuation Services aan de gewaardeerde gebouwen toegekend.

Intussen tekenen wij, geachte mevrouw, geachte heer, met de meeste hoogachting.



Pieter Paepen MRICS  
Senior Director  
Valuation Services  
Voor CBRE Valuation Services

## ALGEMENE WAARDERING OP 31/12/2019

Site	Eigendommen	Bouw/renovatiejaar/jaren	m <sup>2</sup> (gebouwd)	Nettohuur
<b>LOGISTIEKE GEBOUWEN</b>				
01	Jumet - Rue de l'Industrie 12	1970-2007	6.719 m <sup>2</sup>	€0
03	Gosselies - Avenue des États-Unis 90	1999-2007	623 m <sup>2</sup>	€112.915
05	Gosselies - Chaussée de Fleurus 157	1974-1975-1996-2008-2013	19.023 m <sup>2</sup>	€673.007
08	Courcelles - Rue de la Glacerie 12	1920-1980-1990-2005-2013	33.188 m <sup>2</sup>	€1.045.347
11	Gosselies - Rue de l'Escasse	1960	6.660 m <sup>2</sup>	€93.957
12	Fleurus - Avenue de l'Espérance 1	1992	3.800 m <sup>2</sup>	€116.290
17	Gosselies - Aéroport	1995-2001	15.873 m <sup>2</sup>	€586.074
24	Gosselies - Rue des Émailleries 1-3	1988-2000-2002-2006-2012	8.985 m <sup>2</sup>	€401.661
30	Marchienne-Au-Pont - Rue T. Bonehill 30	1950-2010	13.604 m <sup>2</sup>	€376.885
33	Gosselies - Avenue Jean Mermoz 29	1992-1995-2006-2007-2013	20.592 m <sup>2</sup>	€1.060.299
<b>TOTAAL</b>			<b>129.067 m<sup>2</sup></b>	<b>€4.466.435</b>
<b>HANDELSGEBOUWEN</b>				
02	Couillet - Route de Philippeville 196-206	2006	3.075 m <sup>2</sup>	€254.977
04	Nalines - Bultia	1998-1999-2003-2016	1.902 m <sup>2</sup>	€309.321
09	Gosselies - Rue du Chemin de fer	2008-2011	12.998 m <sup>2</sup>	€1.253.771
10	Gosselies - Demanet	1920-2011-2013 + 2005	16.844 m <sup>2</sup>	€1.518.127
13	Gosselies - City Nord	de 1980 à 2017	30.562 m <sup>2</sup>	€2.878.435
14	Anderlues - Chaussée de Mons 56-56b	2008-2013	2.450 m <sup>2</sup>	€118.500
20	Courcelles - Avenue Général de Gaulle 16-20	1950-2004	2.574 m <sup>2</sup>	€199.038
21	Gerpennes - Chaussée de Philippeville 193	1920-2001	581 m <sup>2</sup>	€55.083
23	Gosselies - RN 5	1980-2002-2012	5.025 m <sup>2</sup>	€601.523
26	Lodelinsart - Chaussée de Bruxelles 296	1987	3.500 m <sup>2</sup>	€269.348
32	Gosselies - Chotard	2000-2001-2002-2007	9.247 m <sup>2</sup>	€989.530
34	Gosselies - Rue des Bancroix	2002	3.218 m <sup>2</sup>	€518.044
35	Jumet - RN 5	1993-1997-2008-2011	1.894 m <sup>2</sup>	€101.547
36	Leuze-en-Hainaut - Rue Condé 62	1930-1968-1988-1996	1.530 m <sup>2</sup>	€100.943
37	Gerpennes - Rue du Bultia 85-87	2013	6.086 m <sup>2</sup>	€823.938
38	Courcelles - Rue Monnoyer 70	2005-2011-2012	5.829 m <sup>2</sup>	€530.949
42	Péronnes-lez-Binche - Avenue Léopold III 5	2000	3.360 m <sup>2</sup>	€97.177
43	Naninne - Chaussée de Marche 878-880	inconnu - 2013	3.223 m <sup>2</sup>	€223.429
44	Wierde - Chaussée de Marche 651-657	1990-1991-2013	2.225 m <sup>2</sup>	€221.728
45	Marcinelle - Avenue de Philippeville 141-143	2009	2.332 m <sup>2</sup>	€206.585
46	Jette - Rue H. Werrie 76	2015	1.150 m <sup>2</sup>	€128.733
47	Ieper - Paterstraat 5	1704-1922-2015	1.483 m <sup>2</sup>	€113.362
48	Tournai - Rue des Chapeliers 20	1935-1998-2007	875 m <sup>2</sup>	€0
49	Peruwelz - Rue Neuve Chaussée 86	2010	7.480 m <sup>2</sup>	€440.873
50	Saint-Georges-sur-Meuse, Rue Campagne du Moulin 17-57	2010-2014	13.302 m <sup>2</sup>	€1.174.942
<b>TOTAAL</b>			<b>142.745 m<sup>2</sup></b>	<b>€13.129.903€</b>
<b>KANTOORGEBOUWEN</b>				
15	Sint-Genesius-Rode - Waterloosesteenweg 198	1992	7.806 m <sup>2</sup>	€663.773€
18	Charleroi - Boulevard Joseph II 38-40-42	1996-2007	2.571 m <sup>2</sup>	€248.463€
19	Jumet - Rue Frison 56	1940-1991-2007-2009-2013	998 m <sup>2</sup>	€23.272€
20	Courcelles - Avenue Général de Gaulle 12	1950-2004	447 m <sup>2</sup>	€75.362€
22	Gosselies - Rue de Namur 138	1920-2011-2012-2013	1.230 m <sup>2</sup>	€87.844€
<b>TOTAAL</b>			<b>13.052 m<sup>2</sup></b>	<b>€1.098.714€</b>
<b>GRONDEN</b>				
28	Loverval - Chaussée de Philippeville		Projet	€0
29	Gerpennes - Chaussée de Philippeville 212		Projet	€64.815
33	Gosselies - Avenue Jean Mermoz 29		Parking	€93.400
39	Dampremy - Chaussée de Bruxelles 100		Projet	€175.000
<b>TOTAAL</b>			<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>€333.215</b>
<b>ALGEMEEN TOTAAL</b>			<b>284.863 m<sup>2</sup></b>	<b>€19.028.266</b>



GHW <sup>1</sup>	Investeringswaarde	Reële waarde	Potentieel rendement (op de nettohuur + GHW) <sup>2</sup>	Bezettingsgraad <sup>3</sup>	% portfolio (Base VI)
€154.537	€921.850	€819.422	16,76%	0,00%	0,33%
€101.739	€1.166.279	€1.036.692	9,68%	100,00%	0,42%
€712.634	€10.172.564	€9.924.453	7,37%	89,76%	3,62%
€806.350	€7.073.979	€6.901.443	14,85%	99,52%	2,52%
€99.900	€1.032.991	€918.214	11,72%	77,58%	0,37%
€121.600	€1.351.071	€1.200.952	8,61%	100,00%	0,48%
€578.355	€6.904.952	€6.508.833	8,49%	100,00%	2,46%
€474.900	€5.142.477	€5.017.051	8,57%	91,18%	1,83%
€316.310	€2.683.741	€2.618.284	14,04%	100,00%	0,96%
€1.103.015	€13.667.767	€13.334.407	8,74%	98,68%	4,86%
<b>€4.469.340</b>	<b>€50.117.671</b>	<b>€48.279.751</b>	<b>9,78%</b>	<b>94,29%</b>	<b>17,84%</b>
€242.500	€3.576.979	€3.489.735	7,13%	100,00%	1,27%
€298.190	€4.436.496	€4.328.290	6,97%	100,00%	1,58%
€1.137.605	€18.736.913	€18.279.916	6,69%	100,00%	6,67%
€1.528.780	€25.739.212	€25.111.428	5,90%	100,00%	9,16%
€3.012.925	€43.773.373	€42.705.731	6,73%	97,66%	15,58%
€93.500	€1.278.933	€1.136.829	9,27%	100,00%	0,46%
€220.410	€2.569.914	€2.507.233	7,74%	100,00%	0,91%
€83.390	€1.116.585	€992.520	7,23%	68,23%	0,40%
€592.750	€8.695.962	€8.483.866	6,92%	100,00%	3,10%
€0	€3.332.720	€3.251.434	8,08%	100,00%	1,19%
€895.269	€13.371.185	€13.045.057	7,45%	99,30%	4,76%
€510.790	€7.707.960	€7.519.961	6,72%	100,00%	2,74%
€116.001	€1.757.829	€1.562.515	7,71%	74,91%	0,63%
€99.450	€1.219.645	€1.084.129	8,28%	100,00%	0,43%
€837.710	€15.214.271	€14.843.191	5,51%	98,23%	5,41%
€481.925	€6.750.006	€6.585.370	7,87%	100,00%	2,40%
€104.925	€1.308.235	€1.162.875	7,43%	100,00%	0,47%
€240.280	€2.898.009	€2.827.326	7,71%	100,00%	1,03%
€210.250	€2.665.907	€2.600.885	8,32%	100,00%	0,95%
€245.715	€4.003.500	€3.905.854	6,04%	85,44%	1,42%
€97.750	€1.478.123	€1.313.887	8,71%	100,00%	0,53%
€96.395	€1.619.441	€1.472.219	7,00%	100,00%	0,58%
€65.625	€764.214	€679.301	8,59%	0,00%	0,27%
€690.610	€10.266.522	€10.016.118	6,74%	63,75%	3,65%
€1.249.987	€19.769.507	€19.287.323	6,27%	95,10%	7,04%
<b>€13.152.732</b>	<b>€204.051.441</b>	<b>€198.192.993</b>	<b>6,71%</b>	<b>95,97%</b>	<b>72,62%</b>
€982.267	€14.020.166	€13.678.211	6,79%	69,72%	4,99%
€205.680	€3.128.079	€3.051.784	7,94%	100,00%	1,11%
€58.250	€563.415	€500.813	9,36%	44,12%	0,20%
€53.640	€450.000	€400.000	16,75%	100,00%	0,16%
€92.250	€1.242.075	€1.104.067	7,07%	100,00%	0,44%
<b>€1.392.087</b>	<b>€19.403.735</b>	<b>€18.734.875</b>	<b>7,28%</b>	<b>76,50%</b>	<b>6,91%</b>
€0	€342.833	€304.740	0,00%	N/A	0,12%
€64.815	€1.216.381	€1.081.228	5,33%	100,00%	0,43%
€90.000	€1.063.014	€944.901	8,79%	100,00%	0,38%
€175.000	€4.772.622	€4.656.217	3,67%	N/A	1,70%
<b>€329.815</b>	<b>€7.394.850</b>	<b>€6.987.086</b>	<b>4,46%</b>	<b>100,00%</b>	<b>2,63%</b>
<b>€19.343.974</b>	<b>€280.967.697</b>	<b>€272.194.705</b>	<b>7,23%</b>	<b>94,43%</b>	<b>100,00%</b>

(1) Geraamde Huurwaarde: het geraamde bedrag waartegen een vastgoed op de waarderingdatum verhuurd kan worden middels een huurovereenkomst tussen een bereidwillige verhuurder en huurder, tegen geschikte huurvoorwaarden en bij normale concurrentie na een gepaste commercialisering, waarbij partijen elk voor zich handelen met kennis van zaken, met voorzichtigheid en zonder dwang.  
(2) Het potentieel rendement wordt berekend door de som van de huurgelden («passing rent») van de verhuurde oppervlaktes en de geraamde huurwaarde (GHW) van de leegstaande oppervlaktes, te delen door de Investeringswaarde.  
(3) op basis van de investeringswaarde

## Gebouwen die meer dan 5% van de portefeuille uitmaken

Op 31 december 2019 bezit de Venootschap 4 sites die meer dan 5% van haar geconsolideerde activa uitmaken.

Deze sites worden uitgebreid beschreven (ouderdom, bezettingsgraad, enz.) in de tabel "Algemene waardering" hierboven.

Eigendommen	Investeringswaarde	Reële waarde	% portefeuille <sup>1</sup>
Gosselies - City Nord & rue des Bancroix	€51.481.333	€50.225.692	18,32%
Gosselies - Demanet	€25.739.212	€25.111.428	9,16%
Saint-Georges-sur-Meuse, Rue Campagne du Moulin 17-57	€19.769.507	€19.287.323	7,04%
Gosselies - Rue du Chemin de fer	€18.736.913	€18.279.916	6,67%
Gerpinnes - Rue du Bultia 85-87	€15.214.271	€14.843.191	5,41%

Gosselies - City Nord & rue des Bancroix	Totaal looptijd van de huurovereenkomst	Resterende looptijd
Altruy	9	1,50
Ava Papierwaren	9	4,50
Caprera	9	5,16
Cerese Security	9	6,33
Chaussea	27	23,67
Di	9	7,83
DSM	9	8,33
Electro Stalle	9	8,38
Euro Shoe Groep	9	4,42
Euroventes	9	1,33
Fnac Vandenborre	9	5,67
Forcal	9	2,25
GroupProtecte	9	5,00
Hemma	9	4,67
Icash	9	6,09
JBC	9	0,25
Koperino	9	3,00
Krefel	18	7,41
Krinkels	1	1,29
Kvik	9	7,95
Lallemand	27	7,33
Leenbakker	9	8,75
Literie 2000	1	1,25
Literie 2000	0	0,08
LTHI	9	8,50
Maria Giuseppe	9	8,50
Maria Giuseppe	9	5,67
NB sat	9	5,09
Odlices	9	7,00
Okaidi	9	7,09
Piocheur (Casa)	27	6,75
Planet Pneus New	9	9,00
Pro Bail	18	13,33
Redisco	9	7,95
RG Amor	9	4,50
Sojo	9	9,25
Sportdirect.com	9	4,42
Studio Telecom	9	5,00
TAO Belgique	9	2,50
Vandeputte Safety	7	0,25
Vic MNG	9	3,67
Well	9	9,25

Gosselies - Demanet	Totaal looptijd van de huurovereenkomst	Resterende looptijd
Action	27	20,84
Albert D	27	19,75
CP Retail	9	9,33
Cuisibras	9	7,16
Damart	9	5,67
GTM Sport	9	8,33
Kid's City	9	2,92
Maxi Zoo	9	3,03
Media Markt	20	5,33
Medi-Market	9	3,75
Mondial Textiles	9	1,58
Promotex International	9	5,58
Van Marcke	9	2,50

Gerpinnes - Bultia Village	Totaal looptijd van de huurovereenkomst	Resterende looptijd
Aloès Bien-être	9,00	6,50
CBC Banque	27	20,67
Club	9	2,58
Codron	9	5,71
Connections	9	6,92
Crets Xavier	9	7,09
Damart	9	2,67
Di	9	2,67
Fit Concept Training	9	4,67
Hannecart Thomas	3	0,16
Hunkemöller	9	2,83
Italy Meubles	9	6,79
Kitchen Store	9	8,42
Lada Soumillon	3	0,58
Lemoine Lebecq	3	3,50
Morue Jean-Christophe	9	7,75
Pareja Virone	9	2,92
Signore Invest	2	1,09
Stalens Herbage	3	2,92
Veritas	9	2,67
Wagner Victor	9	8,00





St-Georges-s/Meuse - Rue Campagne du Moulin 17-57 <sup>2</sup>	Totaal looptijd van de huurovereenkomst	Resterende looptijd
3D Management	18	9,25
A.C. Matic	9	0,17
Aldi	27,02	18,33
Arexo Consulting	9	7,87
Argento Maité	6	0,50
Bubba Ride	9	3,25
CHR de la Citadelle	9	3,75
Club	9	6,09
Corposana	9	3,50
Di	36	33,16
Euro Shoe Groep	18	12,08
Figuratif	9	5,33
Flamand Cédric	6	0,50
Gelateria John John	36	27,25
Houbrechts Julie	6	0,50
JBC	9	9,13
Leenbakker	6	0,08
MM Bijoux	9	3,25
My Telecoms	9	8,42
Neosmart	9	7,04
Planet Parfum	36	32,30
Orchestra Prémaman	18	9,16
Rubicon	27	18,13
Securitas Direct Verisure	9	8,86
Skyfall	9	8,17
SND	18	12,37
TK	9	0,33
Voyages Copine	36	28,00

Gosselies - Chemin de Fer	Totaal looptijd van de huurovereenkomst	Resterende looptijd
Centrakor Stores	9	8,33
CEP	9	2,83
Décor Heytens	A	7,25
Delimmo	27	18,09
Il Fienile	9	8,25
Media Markt	5	5,33
Overstock Garden	27	26,16
Soccer City	9	8,12
WG Food	9	8,25

## Gebouwen die meer dan 20% van de portefeuille uitmaken

De Venootschap heeft geen vastgoedbeleggingen in haar vastgoedportefeuille die meer dan 20% van de portefeuille uitmaken.

(1) Op basis van de investeringswaarde bepaald door de Vastgoeddeskundige.

(2) Enkel wordt de informatie vermeld betreffende de huurovereenkomsten voor de panden (exclusief totems, die logischerwijze op dezelfde datum aflopen).

# C. BELANGRIJKSTE MARKTTRENDS<sup>1</sup>

## Kantoren

### Overzicht

Met zijn 202.267 inwoners en 600.000 inwoners in groot-Charleroi is Charleroi de grootste stad van Wallonië (januari 2019). Ondanks dit inwonersaantal wordt het park kantoorgebouwen kleiner geraamd dan dat in Luik en vergelijkbaar met dat van Namen.

De kantorenmarkt in Charleroi concentreert zich rond de Boulevard Tirou en de Boulevard Audent in het stadscentrum. Doorgaans zijn die kantoorgebouwen eerder oud (type C). De belangrijkste huurders in het stadscentrum komen uit de overheidssector of zijn financiële instellingen.

Recentere complexen zijn terug te vinden in de richting van de luchthaven. Topklasse ondernemingen zoals Underside, Monkey Bridge, Promethera Biosciences, Intermire, Provera alsook meerdere spin-offs van de Université Libre de Bruxelles (ULB) zijn daar gevestigd.

De huurprijzen voor moderne kantoorgebouwen in Charleroi beginnen bij 110 eur/m<sup>2</sup>/jaar en kunnen oplopen tot 140 eur/m<sup>2</sup>/jaar.

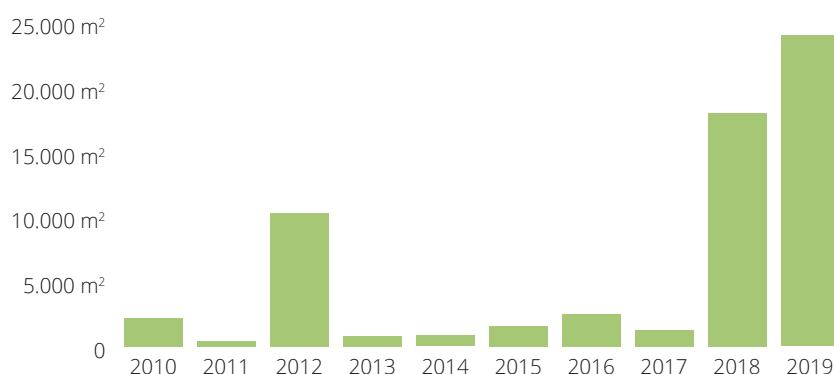
### Vraag

De vraag naar kantoorgebouwen in Charleroi zat in 2018 en 2019 sterk in de lift. In 2019 bedroeg de vraag 24.001 m<sup>2</sup>, dit is het hoogste cijfer ooit. De grootste transactie van het jaar (13.300 m<sup>2</sup>) was de aankoop door de stad Charleroi van het voormalige Renaissance-gebouw. Verder heeft La Sambrienne de gebouwen 5E Element (7.000 m<sup>2</sup>) en Semat, rue du Luxembourg 7 te Courcelles (1.200 m<sup>2</sup>) aangekocht.

### Ontwikkeling

De ondergang van de kolen- en staalindustrie in de 20<sup>ste</sup> eeuw leidde tot een afbrokkeling van de economische groei en de ontwikkeling. Sindsdien koestert Charleroi de ambitie om zichzelf te transformeren tot een moderne stad en doet dit door de uitrol van ambitieuze masterplannen en grootschalige projectontwikkelingen. Bedoeling is het imago van de stad op te krikken en zich te profileren als een stad waar het goed zaken doen en aangenaam wonen is. Het stadscentrum vormt de kern van deze ambitie, waarbij het de bedoeling is om tussen 2002 en 2040 niet minder dan 40% van het hele stadscentrum te renoveren.

### KANTOORBEZETTING IN CHARLEROI



(1) Bron: CBRE

## ENKELE GROTE PROJECTEN VOOR DE TOEKOMST ZIJN:



### Left Side Business Park

- 3,5 hectare
- 35.500 m<sup>2</sup> dkantoorgebouwen / 33.500 m<sup>2</sup> woningen, 140 residentiële eenheden, groene ruimtes, parkeerplaatsen
- Vergunning toegekend tijdens Q1 2018 voor de FGTB-toren, het eerste gebouw in het business park



### Charleroi Creative District

- Heraanleg van het noordwestelijke deel van de stad
- Heraanleg van de openbare ruimtes en meer groene zones
- 16 projecten ingepland voor deze zone, waaronder een nieuw Congres Center (Les Palais)



### Nieuw stadion van Charleroi

- Het nieuwe stadion met een capaciteit van 20.000 tot 25 000 toeschouwers zal gebouwd worden op een stuk braakland dat momenteel deel uitmaakt van de staalfabriek en de mijnontginning.



### Ecopole

- 300 hectare
- Gelegen op 10 minuten van de luchthaven
- Zal kantoren, opleidings- en onderzoeksruimten omvatten
- Focus op duurzame ontwikkeling



### Luchthavens

- 50 hectare vrijgemaakt voor 2 industrieparken

### Inrichting van nieuwe districten

- Bouw van een "seniorendorp", inclusief een bejaardentehuis, een kinderopvang en apparthotels

Ook komen er instap- en luxewoningen, kantoren en ondergrondse parkeerplaatsen.



# Handelspanden

## Overzicht

Ondanks de vrij ruime vraag zijn de retailmarkten steeds meer gepolariseerd, met AAA-locaties die veel beter presteren dan secundaire locaties. Voorts worden handelaars steeds kieskeuriger wat hun locatie betreft, waarbij zij voor hun winkelnetwerk steeds meer kiezen voor grote steden of voor betere bereikbaarheid. Om redenen van winkelcomfort vallen winkels aan de rand van de stad meer in de smaak van de moderne consument. Supermarkten en ook andere winkels aan de rand van de stad bieden immers bijzondere voordelen omdat zij makkelijk bereikbaar en uiterst praktisch zijn. De grote steden en hun winkelcentra halen voordeel uit investeringen die bedoeld zijn om het winkelcomfort van de klant te verbeteren en om te zorgen voor meer en langer durende bezoeken. Deze dynamiek heeft in sommige centrumsteden geleid tot een toenemende winkelleegstand, waarbij de regeringen er intussen over nadenken om de ontwikkeling in de rand van steden te beperken, in het bijzonder in Wallonië.

## Handel in Charleroi

### Rive Gauche

Op de Place Verte bevindt zich het shopping center Rive Gauche, een nieuwe complex van 36.300 m<sup>2</sup> GLA, bestaande uit 100 handelszaken.

Rive Gauche staat voor een aantrekkelijke mix van huurders, met daarbij de belangrijkste modeketens (Primark, Zara, Bershka, Pull&Bear, H&M, Kiabi en C&A), een supermarkt (Delhaize) en tal van bars en restaurants (onder meer Burger King). In 2019 wist Rive Gauche 12 nieuwe handelaars aan te trekken, goed voor een verhuurde oppervlakte van zowat 1.200 m<sup>2</sup>.

### Place Verte

De Inno (gerenoveerd in 2015) bevindt zich tegenover het winkelcentrum Rive Gauche op de Place Verte. De oppervlakte bedraagt 12.000 m<sup>2</sup> GLA, wat bijkomende handelaars aantrekt.

### Rue de la Montagne

De belangrijkste winkelbuurt in het stadscentrum bevond zich vroeger in de Rue de la Montagne. Over een afstand van 200 meter telt deze straat zowat 38 winkels en werd vroeger ingenomen door de klassieke internationale ketens.

Intussen heeft de straat zwaar aan populariteit ingeboet, wat zich vertaalde in de komst van geen enkele nieuwe keten en dalende bezoekersaantallen. Het project aan de Rive Gauche heeft geleid tot de verhuis van meerdere grote ketens zoals H&M, Zara en C&A naar het winkelcentrum, waardoor de leegstand in de straat alleen maar toegenomen is.

### Rue de Damprémy

In de rue de Damprémy is er een trend naar kleinere boetieks, maar mode blijft de rode draad. Naast winkels met courante consumptieproducten zijn in deze straat ook wat bars en restaurants terug te vinden. Over een afstand van ongeveer 150 meter bevinden zich hier in totaal 44 handelszaken.

### Ville 2

Ville 2 bevindt zich even buiten het centrum van Charleroi, aan de kleine ring. Het winkelcentrum lijkt de concurrentie van Rive Gauche vrij goed weerstaan te hebben en is er de voorbije maanden in geslaagd een aantal nieuwe handelaars aan te trekken. Het winkelcentrum is 25.350 m<sup>2</sup> groot en telt 120 units. De belangrijkste huurders hier zijn supermarkt Carrefour (2.712 m<sup>2</sup>), C&A (1.728 m<sup>2</sup>), H&M (1.715 m<sup>2</sup>) en Fnac (1.100 m<sup>2</sup>). In 2019 wist Ville 2 enkele kleine huurders aan te trekken zoals Tacoshake, goed voor 173 m<sup>2</sup> verhuurde ruimte; Rituals, goed voor 150 m<sup>2</sup>, en Street One, goed voor 85 m<sup>2</sup>.

### Belle Fleur

Het winkelcentrum Belle Fleur bevindt zich op 3 km ten zuid-oosten van het stadscentrum en dateert van 2014. Het omvat 15.000 m<sup>2</sup> aan handelsruimte, gespreid over 30 winkels. De belangrijkste huurders hier zijn Kréfel (1.965 m<sup>2</sup>) en Action (1.372 m<sup>2</sup>). In 2019 werd een handelsoppervlakte van 1.803 m<sup>2</sup> verhuurd aan Maisons du Monde en 530 m<sup>2</sup> aan Pointcarré.

### Cora Châtelineau

Het winkelcentrum van Cora Châtelineau dateert van 1970 en werd in 2013 gerenoveerd. Het ligt op 4 km ten oosten van het stadscentrum, is 45.600 m<sup>2</sup> groot en verleent onderdak aan 60 winkels, enkele restaurants en een Cora-supermarkt. De belangrijkste huurders hier zijn Cora (13.500 m<sup>2</sup>), Brico Plan-it (10.338 m<sup>2</sup>) en Decathlon (4.575 m<sup>2</sup>).

### City Nord

City Nord is één van de belangrijkste winkelcentra aan de rand van groot-Charleroi (gebouwd in 1990 en gerenoveerd in 2013) en ligt op 10 km ten noorden van het stadscentrum. Het verleent onderdak aan zowat zeventig winkels, waaronder de keten Rack Store (7.000 m<sup>2</sup>).

### Espace Nord

Net als City Nord verleent ook Espace Nord onderdak aan een vijftigtal winkels ten noorden van het stadscentrum van Charleroi. Tot de belangrijkste huurders behoort Media Markt (6.236 m<sup>2</sup>). In 2015 werden meerdere panden verhuurd aan grote ketens: Centrakor (2.000 m<sup>2</sup>), Intersport (3.000 m<sup>2</sup>), OVS Garden (1.500 m<sup>2</sup>).



## Vraag

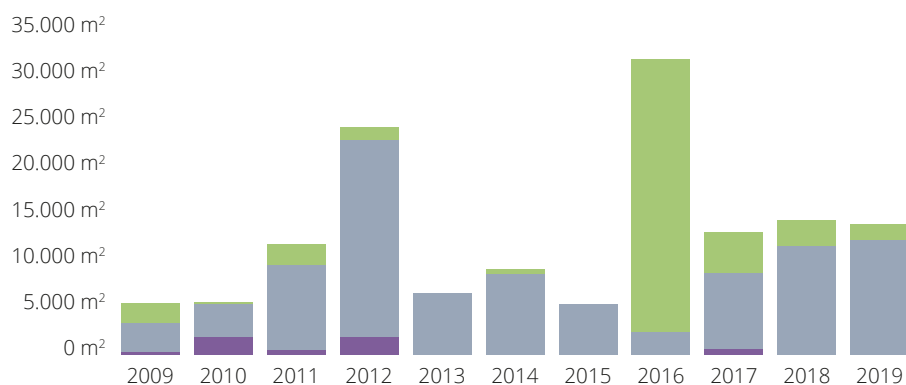
In 2019 bedroeg de vraag in België 422.451 m<sup>2</sup>, wat van dat jaar een sterk jaar maakt. Meer dan 934 transacties werden opgetekend, met een sterke activiteit in de belangrijkste winkelstraten (121.924 m<sup>2</sup>) en de handelszones in de rand (224.605 m<sup>2</sup>), alsook ook in de winkelcentra (74.037 m<sup>2</sup>).

De handelsactiviteit in Charleroi kwam uit op 14.135 m<sup>2</sup> aan bezetting in 2019, in hoofdzaak aan de rand. Van de meest opvallende transacties vermelden wij de huur van een pand

door Intersport langs de Route du Chemin de Fer in Gosselies (3.000 m<sup>2</sup>), door Hubo in de Grand Rue (2.000 m<sup>2</sup>) en door Centrakor in het winkelcentrum Espace Nord in Gosselies (2.000 m<sup>2</sup>).

## HANDELSBEZETTING IN CHARLEROI

- Winkelstraten
- Outlets, retail park
- Winkelcentra



# Industriële & logistieke gebouwen

## Overzicht

De vraag naar industriële en logistieke gebouwen blijft groot, waarbij de sector snel verschuift naar opslagplaatsen die groter zijn en technologisch meer geavanceerd. Multimodaliteit is zeer gezocht, en e-commerce, consolidatie en schaalbesparingen zijn sterke drijvende krachten achter de activiteit op de logistieke markt, aangezien steeds kortere leveringstermijnen en efficiëntiewinsten de distributiesector naar voor stuwten.

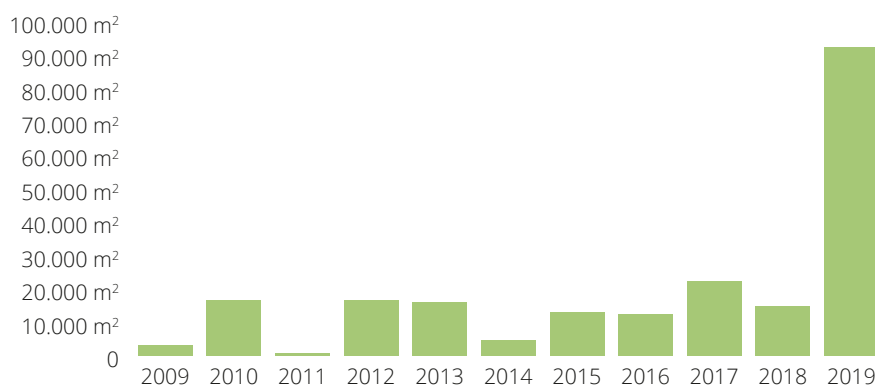
Kandidaat-huurders willen liever nieuwe en grotere, volgens een "design & build"-formule gebouwde installaties kopen of huren, ook al omdat deze uitgerust zijn met de jongste technologieën op het vlak van voorraadbeheer. Steeds meer focust de vraag op multimodaliteit, met gronden en magazijnen die goede verbindingen hebben via het spoor en via waterwegen in combinatie met voorzieningen voor containerbehandeling, wat zeer in trek is bij de 3PL-spelers.

Wat betreft moderne magazijnen formaat XL of depots in steden is er zo goed als niets onmiddellijk beschikbaar en de nieuwbouw met risico blijft beperkt. Per eind Q3 2019 werd een leegstand van 2,33% opgetekend in het segment van de logistieke gebouwen.

## Vraag

In 2019 kwam de industriële vraag in België uit op 811.818 m<sup>2</sup>. In Charleroi echter is de nieuwe bezetting vrij laag gebleven. Toch kwam de verhuur van logistieke panden in 2019 uit op 92.110 m<sup>2</sup>, meteen het hoogste niveau ooit opgetekend. Dit recordniveau is in hoofdzaak toe te schrijven aan de verwerving Rue de Gosselies 60 (66.600 m<sup>2</sup>), de verhuur in de Rue de Gosselies 60 in Terroy (9.200 m<sup>2</sup>) en de verhuur aan Mastercell van het pand in de Rue Jean Mermoz 37 (5.664 m<sup>2</sup>).

### LOGISTIEKE BEZETTING PER REGIO





# Investeringsen

## Overzicht

De waarde van de investeringen op de Belgische markt van handelsvastgoed kwam in 2019 uit op 6,12 miljard euro, meteen het hoogste cijfer ooit opgetekend. Het segment van kantoorgebouwen boerde goed want het was goed voor meer dan de helft van de totale investeringen, met name 3,6 miljard euro. De investeringen in handelspanden waren goed voor 969 miljoen euro. De industriële investering daalde tot 297 miljoen euro tijdens het jaar.

## Charleroi

De CRE-investeringen op de markt van Charleroi zijn doorgaans genomen zeer beperkt. In 2019 werd het gebouw Joseph Tirou 109 (11.900 m<sup>2</sup>) voor 15 miljoen door een privé-investeerder gekocht van Redveco. Voorts heeft QRF een verkoop van portefeuille doorgevoerd aan Denis Vandamme voor een bedrag van 2,2 miljoen euro alsook de verkoop van één van de eigendommen verworven door Denis Vandamme aan een privé-investeerder voor 150.000 euro (rue de la Montagne 41).

# FINANCIËEL VERSLAG







<b>A JAARREKENINGEN</b>	<b>90</b>
<b>1 ENKELVOUDIGE JAARREKENING</b>	<b>90</b>
Financiële staat	90
Stand van het globaal resultaat	92
Kasstroomoverzicht	94
Evolutie van het eigen vermogen	96
<b>2 TOELICHTINGEN BIJ DE JAARREKENINGEN</b>	<b>97</b>
Toelichting 0 – Algemene informatie over de vennootschap	97
Toelichting 1 – Belangrijkste grondslagen voor financiële verslaggeving	98
Toelichting 2 – Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van onzekerheden met betrekking tot de ramingen	102
Toelichting 3 – Wijziging in de schulden uit financieringsactiviteiten	102
Toelichting 4 – Sectorinformatie	104
Toelichting 5 – Bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	106
Toelichting 6 – Handelsvorderingen en andere vaste activa	112
Toelichting 7 – Activa bestemd voor verkoop	112
Toelichting 8 – Handelsvorderingen en dubieuze vorderingen	112
Toelichting 9 – Belastingvorderingen en andere vlottende activa	114
Toelichting 10 – Kas en kasequivalenten	114
Toelichting 11 – Overlopende rekeningen op de actiefzijde	114
Toelichting 12 – Maatschappelijk kapitaal	114
Toelichting 13 – Reserves	116
Toelichting 14 – Categorieën financiële instrumenten	116
Toelichting 15 – Langlopende verplichtingen	117
Toelichting 16 – Kortlopende financiële schulden en afgeleide instrumenten	120
Toelichting 17 – Contracten voor afdekkingsinstrumenten	123
Toelichting 18 – Handelsschulden en andere kortlopende schulden	124
Toelichting 19 – Andere kortlopende verplichtingen	126
Toelichting 20 – Overlopende rekeningen op de passiefzijde	126
Toelichting 21 – Huurinkomsten	126
Toelichting 22 – Met verhuur verbonden kosten	127
Toelichting 23 – Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	128
Toelichting 24 – Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	129
Toelichting 25 – Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	129



Toelichting 26 – Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	129
Toelichting 27 – Technische kosten	130
Toelichting 28 – Commerciële kosten	130
Toelichting 29 – Beheerkosten vastgoed	131
Toelichting 30 – Algemene kosten van de vennootschap	132
Toelichting 31 – Andere operationele opbrengsten en kosten	133
Toelichting 32 – Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	133
Toelichting 33 – Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	134
Toelichting 34 – Ander portefeuilleresultaat	134
Toelichting 35 – Financiële inkomsten	134
Toelichting 36 – Netto interestkosten	135
Toelichting 37 – Andere financiële kosten	135
Toelichting 38 – Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	135
Toelichting 39 – Belasting op het resultaat	135
Toelichting 40 – Nettoresultaat	136
Toelichting 41 – Resultaat per aandeel	136
Toelichting 42 – Transacties met verbonden partijen	138
Toelichting 43 – Markante gebeurtenissen na afsluiting	139
Toelichting 44 – Financiële dienst	139
<b>3 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS</b>	<b>140</b>
<b>4. NIET-UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN VOLGENS ARTIKEL 617 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN</b>	<b>148</b>
<b>5 VOORSTEL TOT RESULTAATVERWERKING VOOR HET BOEKJAAR</b>	<b>149</b>
<b>6 VERPLICHTE UITKERING VOLGENS HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 13/04/2014 MET BETREKKING TOT DE GVV'S</b>	<b>150</b>
<b>B BIJLAGE 1</b>	<b>151</b>
Lexicon van de "alternative performance measures"	151
Reconciliatietabel van de apm's	152
<b>C BIJLAGE 2</b>	<b>154</b>
Lexicon	154

# A. JAARREKENINGEN

## 1. Enkelvoudige jaarrekening

### FINANCIËLE STAAT (IN €)

		IFRS	IFRS
	Toelichtingen	31/12/2018	31/12/2019
<b>ACTIVA</b>			
<b>I. Vaste activa</b>		<b>263.387.750</b>	<b>270.986.534</b>
C. Vastgoedbeleggingen	1+5	263.366.300	270.975.284
- Vastgoed beschikbaar voor verhuur		263.366.300	270.975.284
G. Handelsschulden en andere vaste activa	6	21.450	11.250
<b>II. Vlottende activa</b>		<b>8.742.883</b>	<b>6.899.240</b>
A. Activa bestemd voor verkoop	5+7	3.821.302	1.219.422
- Vastgoedbeleggingen		3.821.302	1.219.422
B. Financiële vaste activa		2.449	2.449
- Leningen en vorderingen		2.449	2.449
D. Handelsvorderingen	8+14	3.935.356	4.578.276
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	9	12.811	51.267
- Andere		12.811	51.267
F. Kas en kasequivalenten	10+Flux	305.355	203.012
G. Overlopende rekeningen	11	665.609	844.815
- Vooraf betaalde vastgoedkosten		240.349	317.166
- Andere		425.260	527.649
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>272.130.633</b>	<b>277.885.774</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>			
A. Kapitaal	12	8.403.938	8.403.938
- Geplaatst kapitaal		10.000.000	10.000.000
- Kosten kapitaalverhoging		-1.596.062	-1.596.062
B. Uitgiftepremies		26.924.110	26.924.110
C. Reserves	13	107.627.580	118.888.473
- a. Wettelijke reserve		40.376	40.376
- b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		90.723.096	97.986.614
- c. Reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-8.459.540	-8.724.958
- e. 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		-1.482.198	-1.523.938
- m. Andere reserves		2.455.361	-
- n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren		24.350.485	31.110.380
D. Nettoresultaat van het boekjaar		13.477.329	2.821.758
- Resultaat van het boekjaar <sup>1</sup>		13.477.329	2.821.758

(1) Het verschil tussen het "nettoresultaat van het boekjaar" in de financiële staat en het "nettoresultaat" in de staat van het globaal resultaat, is gelijk aan het voorschotdividend 2019.



		IFRS	IFRS
	Toelichtingen	31/12/2018	31/12/2019
<b>PASSIF</b>			
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>		<b>92.008.034</b>	<b>96.676.568</b>
B. Langlopende financiële schulden	14+15	92.008.034	96.676.568
a) Kredietinstellingen		91.861.475	96.457.437
c) Andere		146.559	219.131
- Ontvangen huurwaarborgen		146.559	219.131
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>		<b>23.689.642</b>	<b>24.170.927</b>
B. Kortlopende financiële schulden	14+16	12.249.875	15.604.274
a) Kredietinstellingen		12.249.875	15.604.274
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	14+17	1.523.938	1.944.265
- Toegelaten afdekkingsinstrumenten		1.523.938	1.944.265
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18	6.512.935	3.164.869
a) Exit Tax		1.253.527	1.253.527
b) Andere		5.259.408	1.911.341
- Leveranciers		1.721.741	1.568.297
- Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		3.537.667	343.044
E. Andere kortlopende verplichtingen	19	24.856	24.859
- Andere		24.856	24.859
F. Overlopende rekeningen	20	3.378.039	3.432.660
- Voorschotten vastgoedopbrengsten		3.150.758	3.336.180
- Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten		227.280	96.481
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>272.130.633</b>	<b>277.885.774</b>

Resultaat per aandeel (IAS 33)		IFRS	IFRS
	Toelichtingen	31/12/2018	31/12/2019
Gewogen gemiddeld aantal gewone aandelen in omloop	12	3.166.337	3.166.337
Intrinsieke waarde van één maatschappelijk aandeel <sup>2</sup>		€49,41	€49,60
Beurskoers op afsluitingsdatum		€48,80	€60,00
Basisresultaat per aandeel <sup>3</sup>	41	€7,71	€3,14
Verwaterd resultaat per aandeel	41	€7,71	€3,14
Beurskapitalisatie		€154.517.246	€189.980.220
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	1+5	€263.366.300	€270.975.284
Vastgoed in bezit met het oog op verkoop		€3.821.302	€1.219.422
Waarde van het vastgoedpatrimonium (reële waarde)	1+5+7	€267.187.602	€272.194.706
Schuld ratio volgens Art. 27 van het KB van 14/07/2014		40,71%	41,55%

Gedetailleerde berekening van de schuld ratio		IFRS	IFRS
		31/12/2018	31/12/2019
<b>Berekeningsmethode voor de Schuld ratio</b>	<b>(a+b+c+d)/e</b>	<b>40,71%</b>	<b>41,55%</b>
+ Langlopende verplichtingen	a	€92.008.034	€96.676.568
+ Kortlopende verplichtingen	b	€23.689.642	€24.170.927
- Toegelaten afdekkingsinstrumenten	c	-€1.523.938	-€1.944.265
- Overlopende rekeningen verplichtingen	d	-€3.378.039	-€3.432.660
/ Totaal van het eigen vermogen en de verplichtingen	e	€272.130.633	€277.885.774

(2) De intrinsieke waarde voor één maatschappelijk aandelen wordt verkregen door het totale eigen vermogen te delen door het aantal aandelen die het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigen.

(3) Merk dat het resultaat voor het boekjaar 2018 slaat op een periode van 15 maanden en dus zonder prorata-omzetting moeilijk vergelijkbaar is met het boekjaar 2019.

STAND VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (IN €)<sup>1</sup>

		IFRS	IFRS
	Toelichtingen	31/12/2018	31/12/2019
<b>I. Huurinkomsten</b>	21	<b>21.978.034</b>	<b>18.789.694</b>
A. Huur		22.031.524	18.863.740
C. Huurkortingen		-53.489	-74.046
<b>III. Met verhuur verbonden kosten</b>	22	<b>39.850</b>	<b>-133.833</b>
B. Waardevermindering op handelsvorderingen		-508.391	-314.471
C. Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen		548.240	180.638
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>		<b>22.017.884</b>	<b>18.655.861</b>
<b>IV. Recuperatie van vastgoedkosten</b>		-	<b>6.900</b>
A. Verkregen vergoedingen op huurschade		-	6.900
<b>V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b>	23	<b>2.914.858</b>	<b>3.158.711</b>
A. Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar		1.325.251	1.468.812
B. Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen		1.589.607	1.689.899
<b>VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur</b>		-	<b>-3.180</b>
<b>VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b>	23+25	<b>-3.838.218</b>	<b>-3.688.231</b>
A. Huurlasten gedragen door de eigenaar		-2.011.000	-1.840.549
B. Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen		-1.827.218	-1.847.682
<b>VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven</b>	26	<b>-64.822</b>	<b>11.785</b>
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>		<b>21.029.703</b>	<b>18.141.847</b>
<b>IX. Technische kosten</b>	27	<b>-1.284.179</b>	<b>-1.449.211</b>
A. Recurrent		-206.773	-173.374
- Verzekeringspremies		-206.773	-173.374
B. Niet-recurrent		-1.077.407	-1.275.837
- Grote herstellingen		-972.918	-1.071.416
- Schadegevallen		-104.489	-204.421
<b>X. Commerciële kosten</b>	28	<b>-109.387</b>	<b>-127.031</b>
A. Makelaarscommissies		-52.780	-44.109
B. Publiciteit		-56.607	-82.922
<b>XII. Beheerkosten vastgoed</b>	29	<b>-2.663.046</b>	<b>-2.207.561</b>
A. Externe beheervergoedingen		-2.365.148	-1.995.971
- Vergoedingen van de zaakvoerder		-680.625	-574.750
- Bezoldiging van de bestuursorganen		-1.593.773	-1.348.621
- Vergoeding van de vastgoeddeskundige		-90.750	-72.600
B. Beheerkosten van het patrimonium		-297.897	-211.590
- Advocaten		-58.589	-48.709
- Taksen en vergoedingen		-239.309	-162.881
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>		<b>-4.056.612</b>	<b>-3.783.802</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>16.973.091</b>	<b>14.358.044</b>

(1) Bemerkt dat het resultaat voor het boekjaar 2018 slaat op een periode van 15 maanden en dus zonder prorata-omzetting moeilijk vergelijkbaar is met het boekjaar 2019.



		IFRS	IFRS
	Toelichtingen	31/12/2018	31/12/2019
<b>XIV. Algemene kosten van de Vennootschap</b>	<b>30</b>	<b>-1.219.560</b>	<b>-1.169.626</b>
<b>XV. Andere operationele kosten en opbrengsten</b>	<b>31</b>	<b>85.659</b>	<b>431.653</b>
B. Andere		85.659	431.653
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		<b>15.839.190</b>	<b>13.620.071</b>
<b>XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen</b>	<b>32</b>	<b>435.881</b>	<b>46.980</b>
A. Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)		16.000.000	2.546.172
B. Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen		-15.564.119	-2.499.192
<b>XVIII. Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen</b>	<b>33</b>	<b>9.913.510</b>	<b>-1.650.967</b>
A. Positieve variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		23.986.027	11.298.754
B. Negatieve variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-14.072.517	-12.949.721
<b>XIX. Ander portefeuilleresultaat</b>	<b>34</b>	<b>336.958</b>	<b>-</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>26.525.539</b>	<b>12.016.084</b>
<b>XX. Financiële inkomsten</b>	<b>35</b>	<b>16.079</b>	<b>9</b>
A. Geïnde interesten en dividenden		16.079	9
<b>XXI. Netto interestkosten</b>	<b>36</b>	<b>-2.094.264</b>	<b>-1.645.835</b>
A. Nominale interestlasten op leningen	16	-1.351.564	-984.782
C. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	17	-742.701	-661.053
<b>XXII. Andere financiële kosten</b>	<b>37</b>	<b>-4.213</b>	<b>-3.334</b>
A. Bankkosten en andere commissies		-4.213	-3.334
<b>XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen</b>	<b>38</b>	<b>-41.740</b>	<b>-420.327</b>
A. Toegelaten afdekkingsinstrumenten		-41.740	-420.327
- Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		-41.740	-420.327
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>		<b>-2.124.138</b>	<b>-2.069.487</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>		<b>24.401.401</b>	<b>9.946.597</b>
<b>XXV. Vennootschapsbelasting</b>	<b>39</b>	<b>-209</b>	<b>-581</b>
Belasting		-209	-581
<b>NETTO RESULTAAT VAN DE KERNACTIVITEITEN VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>24.401.192</b>	<b>9.946.016</b>
<b> Globaal resultaat<sup>2</sup></b>		<b>24.401.192</b>	<b>9.946.016</b>
<b>Basisresultaat per aandeel<sup>3</sup></b>		<b>7,71</b>	<b>3,14</b>
<b>Verwaterd resultaat per aandeel<sup>3</sup></b>		<b>7,71</b>	<b>3,14</b>

(2) Het globale resultaat is gelijk aan het netto resultaat van de kernactiviteiten van het boekjaar. Met geen enkel ander element wordt rekening gehouden.

(3) Het "Basisresultaat per aandeel" wordt verkregen door het "Globaal Resultaat" te delen door het aantal aandelen die het kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigen.

IAS 33.73 en 33.73A: Winstverwatering is een afname van de winst per aandeel of een toename van het verlies per aandeel voortvloeiend uit de veronderstelling dat converteerbare instrumenten worden geconverteerd, opties of warrants worden uitgeoefend of gewone aandelen worden uitgegeven indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Voor de berekening van de verwaterde winst per aandeel moet een entiteit het nettoresultaat dat kan worden toegerekend aan houders van gewone aandelen van de moedermaatschappij en het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen corrigeren voor de effecten van alle potentiële gewone aandelen die tot verwatering zullen leiden. Aangezien de Vennootschap geen enkel instrument uitgegeven heeft dat tot verwatering leidt, zijn het basisresultaat per aandeel en het verwaterd resultaat per aandeel gelijk.

## KASSTROOMOVERZICHT (IN €)

	Toelichtingen	Ref N3	IFRS 31/12/2018	IFRS 31/12/2019
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BIJ DE OPENING VAN HET BOEKJAAR<sup>1</sup></b>			314.830	305.355
<b>Resultaat van het boekjaar</b>		<b>11</b>	<b>24.401.192</b>	<b>9.946.016</b>
+/- Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	35+36	12	2.082.398	1.649.160
+/- Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	38	13	41.740	420.327
+ Belastingkost (- belastingopbrengst)	39		209	581
<b>Elementen zonder kasgevolgen</b>		<b>14</b>	<b>-10.389.240</b>	<b>1.737.820</b>
- Stijging (+daling) van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	33		-9.913.510	1.650.967
- Gerealiseerde meerwaarden (+ minderwaarden) op vastgoedbeleggingen	32		-435.881	-46.980
+ Waardeverliezen (- terugnemingen van waardeverliezen) op handelsschulden	22		-39.850	133.833
<b>Variaties in de behoefte aan werkkapitaal</b>		<b>15</b>	<b>5.400.199</b>	<b>-4.215.283</b>
Bewegingen van actiefbestanddelen			1.638.118	-994.414
Handelsvorderingen	8+14		884.756	-776.753
Andere vorderingen			858.155	-38.455
Over te dragen kosten en te ontvangen opbrengsten	11		-104.792	-179.206
Bewegingen van passiefbestanddelen			3.762.081	-3.220.869
Handelsschulden	18		715.537	-153.444
Variaties van de belasting- en sociale schulden			3.198.434	-3.194.622
Andere schulden			-24.057	72.576
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	20		-127.834	54.622
<b>- Variatie van de vaste activa</b>		<b>16</b>	<b>12.750</b>	<b>10.200</b>
<b>- Betaalde belastingen (+ geïnde belastingen)</b>	<b>39</b>		<b>-209</b>	<b>-581</b>
<b>Andere</b>			-	-
<b>KASSTROOM VAN DE OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)</b>		<b>17</b>	<b>21.549.039</b>	<b>9.548.240</b>
- Verwervingen van vastgoedbeleggingen	5	7	-21.754.046	-
+ Overdrachten van vastgoedbeleggingen	5+32		16.000.000	-
- Projectontwikkelingen en inrichtingswerken	5	9	-5.371.677	-9.157.263
+ Overdrachten activa bestemd voor verkoop		8	-	2.546.172
<b>KASSTROOM VAN DE INVESTERINGSACTIVITEITEN (B)</b>	<b>11</b>	<b>10</b>	<b>-11.125.723</b>	<b>-6.611.091</b>
+ Toename van de financiële schulden	3+14+15+16	1	25.727.131	9.304.399
- Daling van de financiële schulden	3+14+15+16	2	-12.229.798	-1.354.038
Betaalde interesten	36+37	3	-2.098.477	-1.649.169
Ontvangen interesten	35		16.079	9
Voorschotdividend van het boekjaar <sup>1</sup>		5	-10.923.863	-7.124.258
Uitbetaalde dividenden <sup>1</sup>		4	-10.923.863	-2.216.436
<b>KASSTROOM VAN DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN (C)<sup>2</sup></b>		<b>6</b>	<b>-10.432.791</b>	<b>-3.039.492</b>
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BIJ DE AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR</b>			<b>305.355</b>	<b>203.012</b>

(1) Stand van de wijzigingen in het eigen vermogen.

(2) Cf. IFRS 7.44 onder Nota 3 Wijzigingen in de schulden uit financieringsactiviteiten.





## EVOLUTIE VAN HET EIGEN VERMOGEN (IN €)

	Kapitaal	Uitgiftepremies	Wettelijke	voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed
<b>OP 30/09/2017</b>	8.403.938	26.924.110	40.376	85.589.359
Toerekening van het resultaat 2016/2017 aan de reserves				5.133.737
Dividenden op het resultaat 2016/2017				
Voorschotdividend 2017/2018				
Resultaat van het boekjaar 2017/2018				
<b>OP 31/12/2018</b>	8.403.938	26.924.110	40.376	90.723.096
Toerekening van het resultaat 2017/2018 aan de reserves				7.263.518
Saldo dividend op het resultaat 2017/2018				
Voorschotdividend 2019 <sup>1</sup>				
Resultaat van het boekjaar 2019				
<b>OP 31/12/2019, vóór resultaatverwerking 2019</b>	8.403.938	26.924.110	40.376	97.986.614
<b>OP 31/12/2018</b>	8.403.938	26.924.110	40.376	90.723.096
Toerekening van het resultaat 2017/2018 aan de reserves				7.263.518
Saldo dividend op het resultaat 2017/2018				
<b>OP 31/12/2018, na resultaatverwerking 2018</b>	8.403.938	26.924.110	40.376	97.986.614
Resultaat van het boekjaar 2019				
Voorstel van toerekening van het resultaat 2019 aan de reserves				-2.423.231
Voorschotdividend 2019 <sup>1</sup>				
Voorstel voor vergoeding van het kapitaal (saldo)				
<b>OP 31/12/2019, na resultaatverwerking 2019<sup>2</sup></b>	8.403.938	26.924.110	40.376	95.563.383

De rekeningen van de Vennootschap worden op regelmatige wijze opgemaakt vóór de uitkering van dividenden en vóór bestemming van het resultaat aan de verschillende reserverubrieken.

Gevolg daarvan is dat reserves die vermeld staan in het balansschema moeilijk verzoenbaar zijn met de bedragen van de reserverubrieken vermeld in de schema's voor de berekening van de resultaatverwerking. Om die reden heeft WEB beslist bovenstaande tabel te detailleren en ze aan te vullen met de toestand van het eigen vermogen na resultaatverwerking maar vóór uitkering van dividenden.

(1) De Raad van Bestuur van de Vennootschap heeft beslist een voorschotdividend uit te keren van 2,25€ bruto per aandeel, goed voor een totaalbedrag van 7.124.258 € bruto. De datum van uitbetaling van het bedrag, onder aftrek van de roerende voorheffing van 30%, was 03/12/2019. Dit voorschotdividend is opgenomen in het voorstel van resultaatverwerking van het boekjaar, dat aan de volgende Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders voorgelegd zal worden. Dit voorschotdividend is eveneens opgenomen in het Kasstroomoverzicht van de Vennootschap onder de rubriek Kasstroom van de financieringsactiviteiten.

(2) Onder voorbehoud van aanvaarding door de GAV.



Reserves			Niet- uitgekeerd resultaat	Eigen vermogen
van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	andere		
-2.257.869	-8.723.530	2.455.361	41.447.746	153.879.490
775.671	263.990		-6.173.398	-
			-10.923.863	-10.923.863
			-10.923.863	-10.923.863
			24.401.192	24.401.192
-1.482.198	-8.459.540	2.455.361	37.827.814	156.432.957
-41.740	-265.418	-2.455.361	-4.500.998	-
			-2.216.436	-2.216.436
			-7.124.258	-7.124.258
			9.946.016	9.946.016
-1.523.938	-8.724.958	-	33.932.138	157.038.279
-1.482.198	-8.459.540	2.455.361	37.827.814	156.432.957
-41.740	-265.418	-2.455.361	-4.500.998	-
			-2.216.436	-2.216.436
-1.523.938	-8.724.958	-	31.110.380	154.216.521
			9.946.016	9.946.016
-420.327	-48.031		2.891.589	-
			-7.124.258	-7.124.258
			-3.957.921	-3.957.921
-1.944.265	-8.772.989	-	32.865.806	153.080.358

## 2. Toelichtingen bij de jaarrekeningen

### TOELICHTING 00 - Algemene informatie over de vennootschap

Warehouses Estates Belgium Comm.VA (hierna "WEB Comm. VA" of de "Vennootschap" genoemd) is een Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV) naar Belgisch recht. De afsluitingsdatum van de boekjaren van de Vennootschap is vastgesteld op 31 december van elk jaar. De maatschappelijke zetel van de Vennootschap is gevestigd te 6041 Gosselies, Avenue Jean Mermoz 29 (België).

De Vennootschap legt de enkelvoudige financiële staten voor op datum van 31 december 2019. De Raad van Bestuur heeft de jaarrekening afgesloten op 25 maart 2020 en toelating verleend tot publicatie ervan op dezelfde datum.

De Vennootschap is genoteerd op Euronext Brussels.

De activiteiten van de Vennootschap omvatten de terbeschikkingstelling van handels-, logistieke en kantoorgebouwen alsook het verstrekken van bijbehorende diensten.

### AANVULLENDE INFORMATIE SPECIFIEK VOOR HET BOEKJAAR 2018 (IAS 1.36)

De Buitengewone Algemene Vergadering van 5 september 2018 heeft beslist het boekjaar met 3 maanden te verlengen, waardoor de afsluitingsdatum van het boekjaar van de Vennootschap nu 31 december geworden is.

Bijgevolg bestreken de Jaarrekeningen zoals afgesloten op 31 december 2018 een periode van 15 maanden, gaande van 1 oktober 2017 tot 31 december 2018, daar waar de rekeningen 2019 slaan op een normale boekjaarduur van 12 maanden.

Dit houdt in dat de bedragen zoals vermeld in de Jaarrekeningen op 31 december 2019 niet volledig vergelijkbaar zijn met die zoals gepresenteerd in 2018.

## TOELICHTING 1 - Belangrijkste grondslagen voor financiële verslaggeving

### 1.1 GRONDSLAG VOOR DE VOORBEREIDING

De enkelvoudige jaarrekeningen op 31 december 2019 werden opgesteld overeenkomstig de IFRS-norm (International Financial Reporting Standards) zoals door de Europese Unie goedgekeurd. Zij worden weergegeven in Euro en afgerond op de dichtste Euro, tenzij anders vermeld. De grondslagen voor financiële verslaggeving werden op samenhangende wijze toegepast voor de gepresenteerde verslagperiodes.

**De nieuwe normen en wijzigingen aan de volgende normen zijn voor de eerste keer verplicht toepasbaar vanaf het boekjaar dat op 1 januari 2019 aanvangt en werden aangenomen door de Europese Unie:**

**IFRS 16 - Leases** (datum van inwerkingtreding: 1 januari 2019). Deze norm vervangt het huidige richtsnoer dat in IAS 17 vastgelegd is en voert ingrijpende veranderingen in bij de boeking van de lessees. Volgens de norm IAS 17 moesten de lessees onderscheid maken tussen financiële leases (die op de balans geboekt werden) en operationele leases (die buiten de balansstelling geboekt werden). Op grond van IFRS 16 moet de lessee voortaan een leaseverplichting in de balans opnemen om niet alleen toekomstige leasebetalingen, maar ook het "gebruiksrecht van activa" weer te geven voor vrijwel alle lease-overeenkomsten. Wat de lessors betreft, blijft de boeking globaal beschouwd ongewijzigd. Aangezien de IASB de definitie van financiële lease heeft aangepast (alsook het richtsnoer betreffende de combinatie en afscheiding van overeenkomsten), zal de nieuwe norm ook voor de lessors gevolgen hebben. Volgens IFRS 16 is of bevat het contract een lease-overeenkomst indien het contract in ruil voor een vergoeding het recht verleent gedurende een bepaalde periode de zeggenschap over het gebruik van een geïdentificeerd actief uit te oefenen.

*De Vennootschap stelt geen gevolgen van wezenlijke betekenis vast voor de boekhoudkundige verwerking en informatieverzorging. De materiële activa hebben immers alleen betrekking op in operationele lease gegeven gebouwen en in voorkomend geval op voor verkoop bestemde gebouwen of nog op deelnemingen in exclusieve dochterondernemingen. Alle andere materiële activa (informatiesystemen, bedrijfswagens enz.) worden door de statutaire zaakvoerder WEPS SA ter beschikking gesteld van de Vennootschap gesteld.*

**Wijzigingen aan de norm IFRS 9 - Kenmerken van vervroegde terugbetaling met negatieve compensatie** (datum van inwerkingtreding: 1 januari 2019). Als gevolg van deze wijzigingen kunnen de entiteiten bepaalde schuldbewijzen met een beding van vervroegde aflossing opnemen wanneer de uitoefening van dit beding leidt tot een negatieve compensatie. De opname gebeurt tegen gemortiseerde kostprijs of tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de overige onderdelen van het

totaalresultaat mits een specifieke voorwaarde wordt nageleefd. De schuldbewijzen worden dus niet langer tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van waardeveranderingen in winst of verlies omdat ze niet voldoen aan de zogenaamde "SPPI"-regel. Deze wijziging preciseert ook de wijze waarop de wijziging van een financiële verplichting wordt geboekt.

*De toepassing van deze nieuwe bepalingen heeft geen enkele invloed op de jaarrekening van de Vennootschap.*

**Wijzigingen aan de norm IAS 28 - Langlopende investeringen in dochterondernemingen en joint ventures** (datum van inwerkingtreding: 1 januari 2019). De IASB verduidelijkt dat een entiteit IFRS 9, met inbegrip van de bepalingen betreffende bijzondere waardeverminderingen, moet toepassen op langlopende investeringen in een dochteronderneming of joint venture die niet administratief volgens de equity-methode wordt verwerkt. Deze wijzigingen verduidelijken met name of men bij de waardering en de bijzondere waardevermindering van dergelijke investeringen IFRS 9, IAS 28 dan wel een combinatie van beide normen moet toepassen.

*De toepassing van deze nieuwe bepalingen heeft geen enkele invloed op de jaarrekening van de Vennootschap, die bovendien op 31 december geen enkele dochteronderneming of joint venture heeft.*

**Wijzigingen aan de norm IAS 19 - Personeelsbeloningen, getiteld "Wijziging, inperking of afwikkeling van de regeling"** (datum van inwerkingtreding: 1 januari 2019). Deze wijzigingen verduidelijken dat een entiteit geactualiseerde actuariële hypothesen moet toepassen om de huidige pensioenkosten en de nettorente uit hoofde van toegezegd-pensioenregelingen te waarderen in geval van wijziging, inperking of afwikkeling van een regeling. Er wordt meer in het bijzonder bepaald dat de entiteit elke vermindering van het surplus als pensioenkosten van verstreken diensttijd in de winst-en-verliesrekening dan wel als uit de afwikkeling voortvloeiende winsten of verliezen moet boeken, ook al werd dit surplus niet eerder geboekt vanwege het actiefplafond. De wijzigingen hebben gevolgen voor elke entiteit die de voorwaarden of samenstelling van een toegezegd-pensioenregeling zodanig wijzigt dat er pensioenkosten van verstreken diensttijd of uit de afwikkeling voortvloeiende winsten of verliezen ontstaan.

*De toepassing van deze nieuwe bepalingen heeft geen enkele invloed op de jaarrekening van de Vennootschap. Het personeel van WEB is namelijk te vinden bij haar zaakvoerder WEPS SA.*

**Jaarlijkse verbeteringen van de IFRS 2015-2017: van toepassing op de verslagperiodes die op of na 1 januari 2019 aanvangen, waarbij de volgende normen gewijzigd werden:**

**IFRS 3 - Bedrijfscombinaties, paragraaf 42A:** Wanneer een entiteit de zeggenschap verwerft over een gezamenlijke bedrijfsactiviteit (in de zin van IFRS 11), wordt de transactie beschouwd als een bedrijfscombinatie die in fasen tot stand komt en past de entiteit de desbetreffende bepalingen toe,

met name door de eerder in deze gezamenlijke bedrijfsactiviteit aangehouden deelnemingen te herwaarderen op de in alinea 42 gestelde wijze. Daartoe moet de overnemende partij alle eerder in deze gezamenlijke bedrijfsactiviteit aangehouden deelnemingen herwaarderen.

**IFRS 11 - Gezamenlijke overeenkomsten, paragraaf B33CA:** Een partij die deelneemt in, maar geen gezamenlijke zeggenschap heeft over een gezamenlijke overeenkomst kan de gezamenlijke zeggenschap verkrijgen over de gezamenlijke bedrijfsactiviteit waarvan de activiteit een bedrijf zoals gedefinieerd in IFRS 3 vormt. In dit geval worden eerder verworven belangen in de gezamenlijke bedrijfsactiviteit niet geherwaardeerd.

*De toepassing van deze nieuwe bepalingen heeft geen enkele invloed op de jaarrekening van de Vennootschap. Op 31 december bestond er geen enkele gezamenlijke bedrijfsactiviteit.*

**IAS 12 - Winstbelastingen, paragraaf 57A:** De entiteit moet de fiscale gevolgen van dividenden op winstbelastingen in de zin van IFRS 9 verwerken wanneer de te betalen dividenden als een verplichting worden opgenomen. Daarom moet de entiteit de fiscale gevolgen van dividenden in winst of verlies, de overige onderdelen van het totaalresultaat of het vermogen opnemen, afhankelijk van waar de entiteit deze transacties of gebeurtenissen in het verleden oorspronkelijk heeft opgenomen.

*De toepassing van deze nieuwe bepalingen heeft geen enkele invloed op de jaarrekening van de Vennootschap. Er bestond op 31 december geen enkele verplichting om een dividend uit te keren.*

**IAS 23 - Financieringskosten, paragraaf 14:** In zoverre een entiteit middelen leent voor algemene doeleinden en deze aanwendt met het oog op het verwerven van een in aanmerking komend actief, moet de entiteit het bedrag van de financieringskosten dat in aanmerking komt voor activering bepalen door een activeringspercentage toe te passen op de uitgaven voor dat actief. Het activeringspercentage moet gelijk zijn aan het gewogen gemiddelde van de financieringskosten die van toepassing zijn op de leningen van de entiteit die uitstaan tijdens de periode. Bij deze berekening moet een entiteit echter de financieringskosten die van toepassing zijn op leningen die specifiek met het oog op de verwerving van een in aanmerking komend actief zijn aangegaan buiten beschouwing laten totdat vrijwel alle activiteiten die nodig zijn om dat actief op zijn beoogde gebruik of verkoop voor te bereiden, zijn voltooid. Het bedrag van de financieringskosten dat een entiteit tijdens een periode activeert, mag niet hoger liggen dan het bedrag van de financieringskosten dat zij tijdens die periode heeft uitgegeven.

*De Vennootschap heeft op 31 december 2019 een bedrag van 5.772 k€ geïnvesteerd in de bouw van site 9 in het shopping center Espace Nord. Naar aanleiding daarvan werd op 31 december 2019 voor 128 k€ aan financieringsrente geboekt.*

## 1.2 VASTGOEDBELEGGINGEN

Vastgoedbeleggingen zijn gronden en/of gebouwen die door WEB Comm. VA worden aangehouden om huuropbrengsten en/of kapitaalmeerwaarden te genereren.

Overeenkomstig IAS 40 "Vastgoedbeleggingen" worden deze bij de eerste opname tegen kostprijs gewaardeerd en bij de eerste waardering tegen reële waarde. De vastgestelde wijzigingen worden rechtstreeks in de resultatenrekening opgenomen.

Op het ogenblik dat het gebouw wordt verworven, wordt de investeringswaarde inclusief mutatierechten op de balans geactiveerd. Bij de eerste waardering door de vastgoeddeskundige wordt de boeking uitgevoerd op basis van de reële waarde (d.w.z. exclusief mutatierechten). Het positieve of negatieve verschil tussen beide waarden wordt in de resultatenrekening geboekt. Na goedkeuring van de resultaatverwerking door de Algemene Vergadering wordt het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed en de investeringswaarde ervan toegewezen aan de reserve via de rubriek "Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen".

De reële waarde is het bedrag waarvoor een gebouw kan worden verhandeld in een zakelijke, objectieve transactie tussen ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen. Vanuit het oogpunt van de verkoper is dit te verstaan na aftrek van de registratierechten.

Deze rechten schommelen tussen 10% en 12,5% afhankelijk van de waarde en de ligging van het gebouw in kwestie. De schatting van de investeringswaarde, de mutatierechten en de reële waarde wordt iedere drie maanden uitgevoerd door een onafhankelijke deskundige.

De onafhankelijke deskundige van de Vennootschap bepaalt de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille. De waardering ervan berust met name op de geactualiseerde waarde van de nettohuuropbrengsten overeenkomstig de "International Valuation Standards" van het "International Valuation Standards Committee". Voor de gebouwen met een investeringswaarde van meer dan 2,5 miljoen € (inclusief kosten) komt de waarschijnlijke opbrengstwaarde overeen met de reële waarde ("fair value"), zoals gedefinieerd in de referentienorm IFRS 13. Deze wordt berekend door een bedrag aan rechten ten belope van 2,5% in mindering te brengen op de investeringswaarde. Voor gebouwen met een investeringswaarde kleiner dan 2.500.000 € komen de in mindering te brengen rechten uit op 10% of 12,5%, volgens de tarieven die van kracht zijn in het Belgisch gewest waar het vastgoed gelegen is.

Aan het einde van elke verslagperiode bepaalt de onafhankelijke deskundige nauwkeurig de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille. Bij de kwartaalafsluitingen actualiseert de deskundige zijn waardering rekening houdend met de marktontwikkeling en de specifieke kenmerken van het vastgoed. Alle winst of verlies die voortvloeit uit een verandering in de reële waarde, wordt in de resultatenrekening geboekt, ook die welke uit de eerste waardering resulteren.



Overeenkomstig IFRS 5 classificeert de Vennootschap een gebouw in haar jaarrekening als bestemd voor verkoop indien de boekwaarde ervan voornamelijk door de verkoop ervan gerealiseerd zal worden, veeleer dan door het voortgezette gebruik ervan. Dit betekent dat het gebouw in zijn huidige staat onmiddellijk beschikbaar moet zijn voor verkoop en dat de verkoop ervan zeer waarschijnlijk moet zijn. Een dergelijk actief wordt dan gewaardeerd tegen de laagste waarde van zijn boekwaarde en de reële waarde minus de eventuele verkoopkosten. De verkoop wordt normaal gezien inderdaad operationeel uitgevoerd door de medewerkers van de Vennootschap, wat wil zeggen dat alle andere kosten ten laste van de koper komen. Deze werkwijze houdt in dat de transactiekosten doorgaans vrijwel nihil zijn en pas achteraf gekend zijn. Bijgevolg worden ze in de post "Algemene kosten" van de resultatenrekening opgenomen. Op te merken valt dat men de eventuele verkoopkosten moet actualiseren wanneer de verkoop naar verwachting niet binnen het jaar zal plaatsvinden. Wanneer de verkoop plaatsvindt, worden de posten "Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed" (balansrubriek C.c) en "Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" (balansrubriek C.e) gesaldeerd.

### 1.3 AAN VASTGOEDMAKELAARS BETAALDE COMMISSIES EN ANDERE TRANSACTIEKOSTEN

De aanvankelijke boekwaarde van de activa omvat de commissies voor de verwerving van vastgoedbeleggingen. Hetzelfde geldt bij aankoop van de aandelen van een vastgoedvennootschap, een inbreng in natura van een gebouw als vergoeding voor nieuwe aandelen of een inbreng van aandelen door fusie of overname van een vastgoedvennootschap. Indien de transactie echter een bedrijfscombinatie vormt, worden de aan de transactie verbonden kosten rechtstreeks als last in de resultatenrekening opgenomen.

De commissies voor de verhuur van gebouwen worden als last in de resultatenrekening opgenomen.

### 1.4 WERKEN UITGEVOERD AAN VASTGOEDBELEGGINGEN

De boekhoudkundige verwerking van aan vastgoedbeleggingen uitgevoerde werken hangt af van het soort werken:

#### Verbeteringswerken

Dit zijn werken die nu en dan worden uitgevoerd om vastgoed functioneler te maken of om het comfort aanzienlijk te verbeteren met het doel de huur en dus ook de geschatte huurwaarde ervan te doen toenemen.

De kosten van deze werken worden opgenomen in de boekwaarde van het betrokken gebouw, in zoverre de onafhankelijke deskundige erkent dat het vastgoed door deze werken in waarde is gestegen. Voorbeeld: installatie van airconditioning in een gebouw dat nog niet met dergelijk systeem uitgerust was.

#### Uitgebreide renovatiewerken

Dit zijn werken die op het einde van de levenscyclus van het gebouw uitgevoerd worden om het grondig te renoveren volgens de moderne technieken, meestal met behoud van de bestaande structuur.

De kosten voor deze werken worden opgenomen in de boekwaarde van het gebouw.

Overeenkomstig de norm IAS 23 Financieringskosten worden de kosten voor leningen geïmmobiliseerd en in de rubriek "Vastgoedbeleggingen" op de balans geactiveerd, voor zover het gebouw in kwestie in deze periode geen opbrengsten oplevert. In dezelfde gedachtegang worden de onroerende voorheffingen, heffingen en andere vastgoedkosten op projecten (vastgoed in aanbouw of in ontwikkeling voor eigen rekening) die geen inkomsten genereren, op het actief van de balans geactiveerd.

#### Onderhouds- en herstellingswerken

Uitgaven met betrekking tot onderhoud en herstellingswerken die geen extra functies of comfort toevoegen aan het vastgoed, worden als last geboekt op de resultatenrekening.

## 1.5 GEBOUWEN BESTEMD VOOR VERKOOP

Overeenkomstig IAS 40 worden vastgoedbeleggingen die onmiddellijk beschikbaar zijn voor verkoop en waarvan de verkoop zeer waarschijnlijk is, opgenomen onder de activa bestemd voor verkoop en tegen de reële waarde gewaardeerd. Overeenkomstig IFRS 5 "Vaste activa aangehouden voor verkoop en beëindigde bedrijfsactiviteiten" is er sprake van een zeer waarschijnlijke verkoop als het management van WEB COMM. VA zich heeft verbonden tot een plan voor de verkoop, als het gebouw op actieve wijze voor verkoop op de markt gebracht wordt tegen een redelijke prijs en als de verkoop naar verwachting binnen hoogstens één jaar voltooid zal zijn.

## 1.6 KAPITAAL

De kosten die rechtstreeks verbonden zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen of van opties worden zonder belastingen in mindering van de ontvangsten in het eigen vermogen opgenomen.

De dividenden worden geboekt als een verplichting wanneer ze door de Algemene Vergadering van aandeelhouders toegerekend worden.

## 1.7 FINANCIËLE INSTRUMENTEN

### Handelsvorderingen en -schulden

Kortlopende handelsschulden en -vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, die overeenkomt met hun nominale waarde minus een raming van de bijzondere waardeverminderingen voor dubieuze vorderingen.



## Kas en kasequivalenten

Kas en kasequivalenten omvatten contanten, direct opvraagbare deposito's en kortlopende, uiterst liquide beleggingen die onmiddellijk kunnen worden omgezet in geldmiddelen, een aanvankelijke looptijd van ten hoogste drie maanden hebben en die geen materieel risico van waardeverandering in zich dragen. Kas en kasequivalenten worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde.

## Financiële schulden

Financiële schulden worden bij de eerste opname gewaardeerd tegen netto reële waarde van de gemaakte transactiekosten. Nadien worden ze verwerkt tegen gemortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode overeenkomstig IAS 39 "Financiële instrumenten: opname en waardering".

## Afgeleide instrumenten (derivaten)

De Vennootschap gebruikt afgeleide financiële instrumenten (derivaten) uitsluitend ter afdekking van het risico van veranderingen in rentevoeten (renteswaps of IRS – Interest Rate Swaps). Deze derivaten worden in de balans opgenomen onder de financiële activa of financiële verplichtingen en tegen reële waarde gewaardeerd. De wijzigingen in reële waarde van alle door de GVW aangegane afdekkingstransacties worden verwerkt in het financiële resultaat, tenzij de strikte voorwaarden als bedoeld in IAS 39 voor een kasstroomafdekking ("cash flow hedge") nageleefd worden, in hetwelk geval deze wijzigingen in het eigen vermogen worden opgenomen. Tot op heden worden alle wijzigingen in reële waarde van afdekkingsinstrumenten op de resultatenrekening opgenomen omdat ze niet voldoen aan de strikte voorwaarden die opgelegd worden uit hoofde van IAS 39. De waardering van deze instrumenten wordt echter tegen reële waarde verwerkt in het vermogensoverzicht van de Vennootschap.

## 1.8 VOORZIENINGEN

Overeenkomstig IAS 37 Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa wordt een voorziening opgenomen als de Vennootschap een bestaande in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft als gevolg van een gebeurtenis in het verleden, als het waarschijnlijk is dat deze verplichting zal leiden tot een uitstroom van middelen en als het bedrag van de verplichting betrouwbaar kan worden bepaald. Het bedrag dat als een voorziening opgenomen is, vertegenwoordigt de beste schatting van de uitgaven die vereist zijn om de bestaande verplichting op de balansdatum af te wikkelen.

## 1.9 HUUROPBRENGSTEN

Overeenkomstig IAS 17 Leaseovereenkomsten vormen de door WEB Comm. VA gesloten huurovereenkomsten operationele leases omdat de Vennootschap de wezenlijke risico's en voordelen behoudt die verbonden zijn aan de eigendom van de vastgoedbeleggingen.

De ontvangen huurgelden worden bijgevolg op tijdsevenredige basis opgenomen als huurinkomsten gedurende de huurperiode.

De aan klanten verleende huurkortingen en andere huurvordelen worden op tijdsevenredige basis geboekt over de eerste vaste huurperiode. Een terugneming van deze nivellering wordt geboekt in de rubriek "Andere operationele opbrengsten en kosten" van de resultatenrekening.

## Recuperatie van vastgoedkosten

Na afloop van elke huur wordt een plaatsbeschrijving opgemaakt. Eventuele huurschade wordt gewaardeerd en ten laste van de uittreedende huurder gelegd.

## 1.10 BELASTINGEN

### Belasting op het resultaat

De lasten uit hoofde van winstbelastingen bestaan uit over de verslagperiode verschuldigde (= actuele) en uitgestelde belastinglasten en worden geboekt overeenkomstig IAS 12 Winstbelastingen. Uitgestelde belastingen worden verwerkt op basis van de tijdelijke verschillen tussen de fiscale boekwaarde van een actief of verplichting en de boekwaarde ervan. Ze worden gewaardeerd tegen de toepasselijke belastingtarieven op het ogenblik dat de boekwaarde van het actief of de verplichting wordt gerealiseerd dan wel afgewikkeld.

## TOELICHTING 2 - Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van onzekerheden met betrekking tot de ramingen

### 2.1 SIGNIFICANTE BEOORDELINGEN BETREFFENDE DE BOEKHOUDMETHODES VAN DE VENNOOTSCHAP

Voor de gebouwen die op lange termijn worden verhuurd, is de Vennootschap, behalve in beperkte uitzonderingen, van oordeel geweest dat vrijwel alle risico's en voordelen eigen aan de eigendom van de activa niet op de huurder zijn overgedragen en dat deze contracten bijgevolg gewone huurovereenkomsten vormen overeenkomstig de norm IAS 17 – Huurovereenkomsten.

Voorts heeft de Vennootschap geen significante beoordelingen moeten doorvoeren bij de toepassing van haar boekhoudmethodes.

### 2.2 BELANGRIJKSTE BRONNEN VAN ONZEKERHEDEN MET BETREKKING TOT DE RAMINGEN

#### Raming van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

De vastgoedbeleggingen, die zowat het volledige actief van WEB Comm.VA uitmaken, worden op hun reële waarde geraamd door een onafhankelijke, door de FSMA erkende deskundige, die de principes toepast zoals in de boekhoudmethodes uiteengezet.

Voor haar raming op 31 december 2019 heeft WEB Comm. VA een beroep gedaan op CBRE.

#### Raming van de reële waarde van afgeleide producten

De financiële instrumenten die op de passiefzijde van WEB Comm.VA geboekt worden, worden op hun reële waarde geraamd door de marktzalen van de kredietinstellingen bij wie zij onderschreven werden.

Bemerk dat de Vennootschap geen enkele leasing heeft.

## TOELICHTING 3 - Wijziging in de schulden uit financieringsactiviteiten (in €)

IAS 7.44	Financieringsactiviteiten				
	Toename financiële schulden	Afname financiële schulden	Interesten	Dividend 2018	Voorschot-dividend 2019
- Roll over BNP Paribas Fortis	5.000.000				
- Afschrijfbaar investeringskrediet BNP Paribas Fortis	603				
- Afschrijfbaar investeringskrediet BNP Paribas Fortis	2.413				
- Afschrijfbaar investeringskrediet BNP Paribas Fortis	1.383				
- Roll over BNP Paribas Fortis		-200.000			
- Terugbetaling afschrijfbaar krediet		-13.465			
- Terugbetaling afschrijfbaar krediet		-53.861			
- Terugbetaling afschrijfbaar krediet		-73.282			
- Terugbetaling afschrijfbaar krediet		-51.429			
- Terugbetaling afschrijfbaar krediet		-12.000			
- Daling-stijging trekking straight loan lijn	4.300.000	-950.000			
<b>KASTROOMACTIVITEITEN 31/12/2019</b>	<b>9.304.399</b>	<b>-1.354.038</b>	<b>-1.649.160</b>	<b>-2.216.436</b>	<b>-7.124.258</b>
					<b>-3.039.492</b>
<b>Verwijzingen naar de kasstromen</b>	<b>(1)</b>	<b>(2)</b>	<b>(3)</b>	<b>(4)</b>	<b>(5) + (6)</b>





Investeringsactiviteiten			Operationele activiteiten					
Verwervingen gebouwen	Overdrachten gebouwen	Projectontwikkelingen	Resultaat van het boekjaar	Intérêts sur dettes bancaires	Interesten op bank-schulden	Variatie reële waarde Interest Swaps	Elementen van het resultaat zonder kasgevolgen	Variaties in de behoefte aan werkkapitaal
-	2.546.172	-9.157.263	9.946.016	1.649.160	420.327	1.737.820	-4.215.283	10.200
		<b>-6.611.091</b>						<b>9.548.240</b>
(7)	(8)	(9) + (10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16) + (17)

## TOELICHTING 4 - Sectorinformatie

WEB Comm.VA houdt aan vastgoedportefeuille aan die uit 3 grote delen bestaat, met name, in volgorde van afnemend belang: handelszaken, logistieke gebouwen en kantoor-gebouwen. Het deel "Andere" omvat gronden en residentiële verhuurpanden.

Voor een beschrijving van de portefeuille van WEB Comm.VA verwijzen wij naar het hoofdstuk "Vastgoedverslag".

## STAND VAN DE FINANCIËLE STAAT (IN €)

	Kantoren		Logistieke gebouwen	
	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019
<b>ACTIVA</b>				
<b>I. Vaste activa</b>				
C. Vastgoedbeleggingen	18.828.928	18.334.875	46.842.430	47.460.327
E. Financiële vaste activa	-	-	-	-
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	-	-	-	-
<b>II. Vlottende activa</b>				
A. Activa bestemd voor verkoop	-	400.001	2.654.544	819.421
B. Financiële vaste activa	-	-	-	-
D. Handelsvorderingen	280.933	288.978	859.057	909.473
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	375	375	2.390	2.194
F. Kas en kasequivalenten	-	-	-	-
G. Overlopende rekeningen	53.061	51.582	174.435	124.408
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>19.163.296</b>	<b>19.075.811</b>	<b>50.532.856</b>	<b>49.315.824</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>				
A. Kapitaal	-	-	-	-
B. Uitgiftepremies	-	-	-	-
C. Reserves	-	-	-	-
D. Nettoresultaat van het boekjaar	1.122.582	-271.216	737.188	475.802
<b>VERPLICHTINGEN</b>				
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>				
B. Langlopende financiële schulden	4.717	4.717	-	-
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>				
B. Kortlopende financiële schulden	-	-	-	-
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	-	-	-	-
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	123.093	106.115	306.230	274.681
E. Andere kortlopende verplichtingen	-	-	-	-
F. Overlopende rekeningen	357.964	276.007	768.003	754.915
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>1.608.356</b>	<b>115.623</b>	<b>1.811.421</b>	<b>1.505.398</b>



Handelszaken		Andere		Niet-toegewezen		Totaal	
31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019
						<b>263.387.750</b>	<b>270.986.534</b>
187.076.240	198.192.996	10.618.702	6.987.086	-	-	263.366.300	270.975.284
-	-	-	-	-	-	-	-
21.450	11.250	-	-	-	-	21.450	11.250
						<b>8.742.883</b>	<b>6.899.240</b>
1.166.758	-	-	-	-	-	3.821.302	1.219.422
2.449	2.449	-	-	-	-	2.449	2.449
2.640.836	3.177.704	154.530	202.121	-	-	3.935.356	4.578.276
10.046	23.697	-	25.000	-	-	12.811	51.267
-	-	-	-	305.355	203.012	305.355	203.012
322.446	449.779	103.730	137.982	11.937	81.063	665.609	844.815
<b>191.240.226</b>	<b>201.857.876</b>	<b>10.876.962</b>	<b>7.352.190</b>	<b>317.292</b>	<b>284.075</b>	<b>272.130.633</b>	<b>277.885.774</b>
						<b>156.432.957</b>	<b>157.038.279</b>
-	-	-	-	8.403.938	8.403.938	8.403.938	8.403.938
-	-	-	-	26.924.110	26.924.110	26.924.110	26.924.110
-	-	-	-	107.627.580	118.888.473	107.627.580	118.888.473
17.671.938	10.019.824	4.869.484	-278.394	-10.923.863	-7.124.258	13.477.329	2.821.758
						<b>92.008.034</b>	<b>96.676.568</b>
-	-	-	-	92.003.317	96.671.851	92.008.034	96.676.568
						<b>23.689.642</b>	<b>24.170.927</b>
-	-	-	-	12.249.875	15.604.274	12.249.875	15.604.274
-	-	-	-	1.523.938	1.944.265	1.523.938	1.944.265
1.223.000	1.147.062	69.419	40.438	4.791.194	1.596.572	6.512.935	3.164.869
-	-	-	-	24.856	24.859	24.856	24.859
2.119.826	2.254.842	132.245	177.152	-	-30.256	3.378.039	3.432.660
<b>21.014.765</b>	<b>13.421.728</b>	<b>5.071.147</b>	<b>-60.803</b>	<b>242.624.944</b>	<b>262.903.827</b>	<b>272.130.633</b>	<b>277.885.774</b>

## RESULTATENREKENING (IN €)

	Kantoren		Logistieke gebouwen	
	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>1.670.268</b>	<b>996.420</b>	<b>5.303.915</b>	<b>4.247.512</b>
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>1.369.697</b>	<b>921.474</b>	<b>4.969.177</b>	<b>3.969.126</b>
IX. Technische kosten	-190.048	-147.868	-545.968	-491.661
X. Commerciële kosten	-12.405	-6.323	-31.219	-17.726
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-	-	-	-
XII. Beheerkosten vastgoed	-124.814	-81.737	-905.774	-764.648
XIV. Algemene kosten van de Vennootschap	-58.710	-42.242	-435.292	-409.201
XV. Andere operationele kosten en opbrengsten	-43.180	3.258	23.774	49.098
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	253.659	-	182.222	-
XVIII. Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen <sup>1</sup>	29.101	-841.932	-1.781.917	-1.142.156
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-	-	-	-
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>1.223.300</b>	<b>-195.368</b>	<b>1.475.002</b>	<b>1.192.832</b>
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-100.707</b>	<b>-75.826</b>	<b>-737.741</b>	<b>-716.827</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>1.122.593</b>	<b>-271.194</b>	<b>737.261</b>	<b>476.005</b>
<b>BELASTING</b>	<b>-12</b>	<b>-22</b>	<b>-73</b>	<b>-203</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>1.122.582</b>	<b>-271.216</b>	<b>737.188</b>	<b>475.802</b>

## TOELICHTING 5 - Bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (in €)

Alle onroerende goederen in de portefeuille werden bij de eerste toepassing van IFRS 13 ondergebracht in de categorie niveau 3 («reële waarde in hoofdzaak gebaseerd op niet-waarneembare gegevens») zoals door de norm vastgelegd.

De waardering van de vastgoedbeleggingen, van het vastgoed in bezit met het oog op verkoop (IAS 40.9.a), van het pand waar de Vennootschap gevestigd is (IAS 40.9.c) zoals vermeld in de jaarrekeningen op 31 december 2019, wordt bepaald op de reële waarde.

Bemerk dat de Vennootschap volgens de jaarrekeningen op 31 december 2019 haar kantoren heeft in het gebouw aan de Avenue Jean Mermoz 29 te 6041 Gosselies, dat deel uitmaakt van een site met een totale bebouwd oppervlakte van 20.592 m<sup>2</sup>. Dit gebouw heeft een totale oppervlakte van 1.657 m<sup>2</sup>, waarvan 441 m<sup>2</sup> ingenomen wordt door de Vennootschap. Van deze kantoren werd geen enkele afzonderlijke waardering gemaakt.

De waardering wordt uitgevoerd door een onafhankelijke waardeerder, die een relevante en erkende professionele kwalificatie heeft in combinatie met recente ervaring met betrekking tot de geografische ligging(en) en de categorie(en) van de vastgoedbeleggingen die het voorwerp uitmaken van de waardering (IAS 40.75.e).

De reële waarde zoals gedefinieerd door IFRS 13.9 is de prijs die ontvangen zou worden bij verkoop van een actief, of betaald zou worden bij de overdracht van een passief, naar aanleiding van een normale transactie tussen marktpelers op waarderingsdatum.

### Hiërarchie van de reële waarden (IFRS 13.72 tot 13.80)

De onafhankelijke deskundigen van de Vennootschap gebruiken meerdere waarderingstechnieken om de reële waarde van de onroerende goederen in de portefeuille te bepalen. De waarderingmethoden die de Vastgoeddeskundige gebruikt heeft, worden hieronder toegelicht.

In de jaarrekeningen van de Vennootschap worden alle vastgoedbeleggingen van de Vennootschap elk kwartaal op hun reële waarde gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundige. De reële waarde van een onroerend goed komt overeen met de investeringswaarde, zijnde de waarde registratierechten en andere transactiekosten inbegrepen (ook «waarde akte in handen» genoemd), waarvan een forfaitair abbatement van 2,5% afgetrokken wordt voor de onroerende goederen met een investeringswaarde van

(1) Zie Toelichting 33 Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen.



Handelszaken		Andere		Niet-toegewezen		Totaal	
31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019
<b>14.127.892</b>	<b>12.628.723</b>	<b>915.808</b>	<b>783.206</b>	-	-	<b>22.017.884</b>	<b>18.655.861</b>
14.031.853	12.664.659	658.976	586.588	-	-	21.029.703	18.141.847
-405.254	-660.816	-142.910	-148.866	-	-	-1.284.179	-1.449.211
-50.006	-87.678	-15.756	-15.304	-	-	-109.387	-127.031
-	-	-	-	-	-	-	-
-1.053.561	-933.852	-578.897	-427.324	-	-	-2.663.046	-2.207.561
-496.112	-501.147	-229.445	-217.036	-	-	-1.219.560	-1.169.626
95.846	323.987	9.220	55.310	-	-	85.659	431.653
-	83.121	-	-36.141	-	-	435.881	46.980
6.077.628	8.938	5.588.697	324.182	-	-	9.913.510	-1.650.967
336.958	-	-	-	-	-	336.958	-
<b>18.537.353</b>	<b>10.897.212</b>	<b>5.289.885</b>	<b>121.408</b>	-	-	<b>26.525.539</b>	<b>12.016.084</b>
<b>-865.333</b>	<b>-877.144</b>	<b>-420.358</b>	<b>-399.689</b>	-	-	<b>-2.124.138</b>	<b>-2.069.487</b>
<b>17.672.020</b>	<b>10.020.068</b>	<b>4.869.527</b>	<b>-278.281</b>	-	-	<b>24.401.401</b>	<b>9.946.597</b>
-82	-244	-43	-113	-	-	-209	-581
<b>17.671.938</b>	<b>10.019.824</b>	<b>4.869.484</b>	<b>-278.394</b>	-	-	<b>24.401.192</b>	<b>9.946.016</b>

meer dan €2,5 miljoen, en van 10% of 12,5%, afhankelijk van het Gewest, voor de onroerende goederen met een investeringswaarde van minder dan €2,5 miljoen. Dit abattement van 2,5%, dat voor alle GVV's geldt, is het resultaat van een analyse door de onafhankelijke deskundige van een groot aantal op de markt opgetekende transacties, en staat voor de gemiddelde transactiekosten die bij die transacties daadwerkelijk betaald werden. De op die manier bekomen reële waarde kan gedefinieerd worden als zijnde het geraamde bedrag waarvoor een vastgoedbelegging op de waarderingdatum bedongen kan worden tussen een koper die tot een transactie bereid is en een verkoper van een objectieve en rationele transactie, voorafgegaan door een verregaande onderhandeling waarbij partijen terdege geïnformeerd worden en zich tot een transactie bereid verklaren.

In het geval van waardering door kapitalisatie van inkomsten worden de waarderingen uitgevoerd op basis van een berekening van het brutorendement, waarbij de brutomarkthuren gekapitaliseerd worden. De aldus verkregen waarderingen worden gecorrigeerd op basis van de huidige nettowaarde (NPV) van het verschil tussen de huidige huur en de huurwaarde zoals geraamd op datum van de waardering, en dit voor de periode tot aan de volgende mogelijkheid tot opzegging van de huidige huurovereenkomsten. Huurverlagingen en periodes met huurkorting worden in rekening gebracht. Voor onroerende goederen met volledige of gedeeltelijke leegstand wordt de waardering berekend op basis van de geraamde huurwaarde, onder aftrek van de leegstand (in aantal maanden) en de kosten (huurkosten, reclamekosten en huurvoordelen) voor de leegstaande gedeeltes.

De gehanteerde rendementen zijn afhankelijk van het type vastgoed, de ligging, de staat van onderhoud en de verhuurmogelijkheden van elk gebouw. Voor de grondslag voor het bepalen van de rendementen wordt gekeken naar gelijkaardige transacties, aangevuld met specifieke kennis van de markt en van de gebouwen.

In het geval van een waardering volgens de zogenaamde "Discounted Cash-Flows"-methode wordt dus een financieel model opgemaakt op basis van de geïndexeerde toekomstige positieve en negatieve inkomstenstromen (geïndexeerd met de inflatie) waarop een vermindering (het «actualisatiecijfer») toegepast wordt om zo een beeld te krijgen van de waarde van deze financiële stromen op datum van de waardering (de huidige nettowaarde of "NPV").

Voor gronden die onbebouwd of in ontwikkeling zijn en waarvoor een vergunning verkregen werd, past de Vastgoeddeskundige de zogenaamde "restwaarde"-methode toe. Deze methode komt erop neer dat de verkoopwaarde van het goed na ontwikkeling genomen wordt, met aftrek van de bouwkosten en de winstmarge van de promotor. De op die manier verkregen waarde is de waarde waartegen het goed in zijn huidige toestand aan een promotor verkocht zou kunnen worden. De gebruikte niet-waarneembare gegevens zijn: de geraamde huurwaarde en de kapitalisatievoet (om de verkoopwaarde van het goed na herontwikkeling te bepalen); de promotiemarge (berekend op basis van de bouwkosten, ter weerspiegeling van de verschillende risico's die aan de promotie verbonden zijn zoals het vergunningsrisico, het bouwrisico, het risico inzake commercialisering op termijn en het rentevoetrisico); de kosten in verband met onverwachte gebeurtenissen (berekend op basis van de bouwkosten).

In het geval van onbebouwde gronden tot slot waarvoor geen vergunning ingediend werd en geen enkel programma uitgewerkt werd, passen wij de zogenaamde vergelijkingsbenadering toe, waarmee het mogelijk is een prijs per m<sup>2</sup> van de bestaande grondoppervlakte te bepalen. Voor de

grondslag voor het bepalen van deze prijs per m<sup>2</sup> wordt gekeken naar gelijkaardige transacties, aangevuld met specifieke kennis van de markt en van de gebouwen.

## EVOLUTIE VAN DE WAARDE VAN DE VOOR VERHUUR BESCHIKBARE VASTGOEDPORTEFEUILLE (IN €)

	31/12/2018	31/12/2019
<b>SALDO BIJ AFSLUITING N-1</b>	<b>235.413.460</b>	<b>263.366.300</b>
Verwervingen	32.053.075	-
<i>Couillet - Basic Fit</i>	1.360.000	-
<i>Péruwelz - rue Neuve Chaussée</i>	11.261.530	-
<i>St-Georges-s/Meuse - Centre commercial St Georges</i>	19.431.544	-
Projectontwikkelingen	1.689.622	5.771.927
Kapitaaluitgaven	3.682.055	3.385.336
Recuperatie van BTW	-	-
Overdracht van gebouwen bestemd voor verkoop	-3.821.302	102.688
<i>Binche - rue Zéphirin Fontaine</i>	-1.166.758	-
<i>Jumet - rue de l'Industrie<sup>1</sup></i>	-2.654.544	502.688
<i>Courcelles - rue Général de Gaulle</i>	-	-400.000
Verkopen	-15.564.119	-
<i>Eupen - Rue de l'Industrie</i>	-2.217.778	-
<i>Berchem - Albert Building</i>	-13.346.341	-
Stijging/(daling) van de reële waarde	9.913.510	-1.650.967
<b>SALDO BIJ AFSLUITING N</b>	<b>263.366.300</b>	<b>270.975.284</b>

Wat betreft de gebouwen bestemd voor verkoop op 31 december 2019 heeft de Vennootschap het gebouw in Binche en een deel van de site in Jumet, rue de l'Industrie, verkocht. Deze verkooptransacties leverden een kleine winst op van 47 k€ (zie Rubriek 16 van de Statutaire Resultatenrekening). Het tweede pand aan de Rue de l'Industrie blijft in de boeken bij gebouwen bestemd voor verkoop op 31 december 2019. Van de verkoop wordt nog steeds werk gemaakt. Anderzijds werd een gebouw in Courcelles ter waarde van 400 k€ naar deze rubriek overgeheveld. Als gevolg van hetgeen voorafgaat vertoont Rubriek II A een saldo van 1.219 k€.

In de loop van het boekjaar heeft de Vennootschap 5.772 k€ geïnvesteerd in de ontwikkeling van Site 9, die volledig verhuurd is (1.500 m<sup>2</sup> aan OVS Garden, 2.000 m<sup>2</sup> aan Centrakor, 200 m<sup>2</sup> aan La Bella Tavola, 150 m<sup>2</sup> aan Foody's corner en 3.000 m<sup>2</sup> aan Intersport).

Algemeen genomen komt de nettovariatie van de Reële waarde die het resultaat is van de compensaties van de opwaartse en neerwaartse variaties op de hele portefeuille van voor verhuur beschikbare gebouwen, gedurende het boekjaar uit op -1.651 k€:

**- de som van de positieve variaties van de reële waarde tijdens het boekjaar kwam uit op 11.299 k€, waarbij de grootste opgetekende variaties de volgende waren:**

**Site 5** (Gosselies – chaussée de Fleurus): +874 k€ vanwege werken die de waarde van het gebouw verhogen en de eruit voortvloeiende daling van de kapitalisatievoet;

**Site 9** (Gosselies – rue du Chemin de Fer): +3.234 k€ vanwege de beëindiging van de werken voor de bouw van nieuwe winkelunits op de site Espace Nord;

**Site 13** (Gosselies – City Nord): +408 k€ dankzij de bijkomende verhuring van 1.000 m<sup>2</sup> parking;

**Site 26** (Lodelinsart – chaussée de Bruxelles): +3.254 k€ vanwege het winkelproject dat in 2021 moet uitmonden in de opening van een nieuw shopping center.;

**Site 33** (Gosselies – avenue Jean Mermoz): +930 k€ vanwege een nieuw ondertekende huurovereenkomst en gekapitaliseerde werken die huuropbrengsten opleveren;

**Site 37** (Gerpennes – Bultia Village): +546 k€ vanwege een nieuw ondertekende huurovereenkomst en gekapitaliseerde werken;

(1) Dit gebouw werd met het oog op verkoop opgesplitst in twee kadastrale delen. Wat betreft het deel dat nog steeds in bezit is met het oog op verkoop, is de fair value van 1.322 K€ op 31 december 2018 gedaald naar 819 K€ op 31 december 2019, wat zich vertaalt in een negatieve variatie van 502.688 €, die na opname in "Overdracht van gebouwen bestemd voor verkoop", +502.688 € wordt.



**Site 39** (Dampremy): +388 k€ vanwege een nieuw ondertekende huurovereenkomst en gekapitaliseerde werken;

**- de som van de negatieve variaties van de reële waarde tijdens het boekjaar kwam uit op 12.950 k€, waarbij de grootste opgetekende variaties de volgende waren:**

**Site 5** (Gosselies – chaussée de Fleurus): -406 k€ onder meer vanwege investeringen die geen huuropbrengsten opleveren,

**Site 8** (Courcelles – rue de la Glacerie): -1.735 k€ vanwege het geprogrammeerde vertrek van Cedicora in januari 2020,

**Site 9** (Gosselies – rue du Chemin de Fer): -897 k€ vanwege de bouw van nieuwe winkelunits op de site Espace Nord met de bedoeling de reële waarde van alle winkelunits terug te brengen tot de normale marktwaarde,

**Site 13** (Gosselies – City Nord): -571 k€ vanwege een niet-vergoed schadegeval en de daarop aansluitende werken die niet geleid hebben tot een stijging van de huuropbrengsten,

**Site 15** (Sint-Genesius-Rode): -641 k€ vanwege leegstand,

**Site 20** (Courcelles – avenue Général de Gaulle): -376 k€ vanwege een aanhangsel tot huurverlaging voor Shoe discount en de anticipatie op de verkoop in 2020 van het pand Immo Cigna.

**Site 23** (Gosselies – RN 5): -302 k€ onder meer vanwege investeringen die geen huuropbrengsten opleveren,

**Site 26** (Lodelinsart – chaussée de Bruxelles): -3.828 k€ vanwege het einde van de huurovereenkomst met de huurder op 1 april aanstaande. De site zal afgebroken worden en plaats maken van een nieuw winkelcomplex, waarvoor in 2020 een bouwvraag ingediend zal worden (cfr. hierboven Positieve variatie);

**Site 33** (Gosselies – avenue Jean Mermoz): -443 k€ vanwege investeringen die geen huuropbrengsten opleveren,

**Site 38** (Courcelles – Lido shopping): -109 k€ om in te spelen op de huidige verwachtingen van de markt inzake perifere handelspanden,

**Site 44** (Wierde – chaussée de Marche): -184 k€ vanwege investeringen die geen huuropbrengsten opleveren,

**Site 49** (Péruwelz – rue Neuve Chaussée): -805 k€ vanwege leegstand,

**Site 50** (St-Georges-s/Meuse – rue Campagne du Moulin): -327 k€ als gevolg van een herziening van de geraamde huurwaarden van de vestigingen van JBC en Aldi.

## Kwantitatieve informatie betreffende de waardering van de reële waarde op basis van niet-waarneembare gegevens (niveau 3)

### 1. OP 31 DECEMBER 2019

Actiefcategorie	Waarderings-techniek	Niet-waarneembare gegevens	Actiefcategorie – Minimum	Actiefcategorie – Maximum	Actiefcategorie – Gewogen gemiddelde
Logistieke gebouwen	Kapitalisatie van de geraamde huurwaarde	Geraamde huurwaarde (GHW)	€15,00/m <sup>2</sup>	€45,00/m <sup>2</sup>	€34,56/m <sup>2</sup>
		Kapitalisatievoet	6,85%	11,50%	8,45%
Handelsgebouwen	Kapitalisatie van de geraamde huurwaarde	Geraamde huurwaarde (GHW)	€25,07/m <sup>2</sup>	€158,73/m <sup>2</sup>	€94,57/m <sup>2</sup>
		Kapitalisatievoet	5,62%	8,17%	6,39%
Kantoorgebouwen	Kapitalisatie van de geraamde huurwaarde	Geraamde huurwaarde (GHW)	€55,00/m <sup>2</sup>	€120,00/m <sup>2</sup>	€108,78/m <sup>2</sup>
		Kapitalisatievoet	6,50%	13,36%	6,80%
Gronden zonder vergunning	Vergelijking	Eenheidsprijzen	€101,25/m <sup>2</sup>	€101,25/m <sup>2</sup>	€101,25/m <sup>2</sup>
Gronden met vergunning (bouw aan de gang)	Restwaarde	Geraamde huurwaarde (GHW)	€110,00/m <sup>2</sup>	€135,00/m <sup>2</sup>	€113,70/m <sup>2</sup>
		Kapitalisatievoet	6,25%	6,25%	6,25%
		Promotiemarge	20,00%	20,00%	20,00%
		Kosten in verband met onverwachte gebeurtenissen	2,00%	2,00%	2,00%
Verhuurde gronden	Discounted Cashflow (DCF)	Kapitalisatievoet	6,00%	7,00%	5,87%
		Inflatie	1,50%	1,50%	1,42%
		Resterende looptijd (huurovereenkomst)	49,16 an(s)	50,00 an(s)	46,66 an(s)

## Gevoeligheid van de reële waarde van de onroerende goederen voor de schommelingen van de niet-waarneembare gegevens (in €)

Bij een hypothetische aanpassing van de niet-waarneembare factoren zoals de GHW ("ERV"), de kapitalisatievoet ("Cap rate") en de huurgelden ("Passing Rent"), waarbij al het overige onveranderd blijft, zou de reële waarde van de portefeuille als volgt schommelen:

Eigendommen	ERV +10%	ERV -10%
<b>LOGISTIEKE GEBOUWEN</b>		
Jumet - Rue de l'Industrie 12	822.985	815.860
Gosselies - Avenue des Etats-Unis 90	1.103.925	969.460
Gosselies - Chaussée de Fleurus 157	10.610.836	9.150.591
Courcelles - Rue de la Glacerie 12	7.491.497	6.310.955
Gosselies - Rue de l'Escasse	1.004.081	832.348
Fleurus - Avenue de l'Espérance 1	1.299.926	1.101.978
Gosselies - Aéroport	7.274.914	6.196.144
Gosselies - Rue des Emailleries 1-3	5.426.163	4.595.916
Marchienne-Au-Pont - Rue T. Bonehill 30	2.815.642	2.205.732
Gosselies - Avenue Jean Mermoz 29	14.369.971	12.255.011
<b>TOTAAL</b>	<b>52.219.940</b>	<b>44.433.995</b>
<b>HANDELSGEBOUWEN</b>		
<b>TOTAAL</b>	<b>211.753.684</b>	<b>181.381.831</b>
<b>KANTOORGEBOUWEN</b>		
St-Genesius-Rode - Chaussée de Waterloo 198 – 200	14.868.452	12.482.283
Charleroi - Boulevard Joseph II 38-42	3.276.558	2.827.011
Jumet - Rue Frison 56	544.433	457.193
Courcelles - Avenue Général de Gaulle 12	422.608	377.393
Gosselies - Rue de Namur 138	1.160.370	1.037.134
<b>TOTAAL</b>	<b>20.272.421</b>	<b>17.181.014</b>
<b>GRONDEN</b>		
Loverval - Chaussée de Philippeville	304.740	304.740
Gerpennes - Chaussée de Philippeville 212	1.081.228	1.081.228
Gosselies - Avenue Jean Mermoz 29	998.822	861.028
Dampremy - Chaussée de Bruxelles 100	4.656.217	4.656.217
<b>TOTAAL</b>	<b>7.041.007</b>	<b>6.903.213</b>
<b>ALGEMEEN TOTAAL</b>	<b>291.287.052</b>	<b>249.900.053</b>

De gevoeligheid van de reële waarde voor een schommeling van de belangrijkste onderstaande niet-waarneembare gegevens ziet er doorgaans als volgt uit (waarbij al het overige onveranderd blijft):

Niet-waarneembare gegevens	Effect op de reële waarde	
	bij daling van de waarde van het niet-waarneembare gegeven	bij stijging van de waarde van het niet-waarneembare gegeven
GHW/m <sup>2</sup>	negatief	positief
Kapitalisatievoet	positief	negatief
Inflatie	negatief	positief
Actualisatievoet	positief	negatief
Resterende looptijd (huurovereenkomst)	negatief	positief





Cap Rate - 50bps	Cap Rate + 50bps	Passing Rent +1%	Passing Rent -1%
872.631	770.647	819.422	819.422
1.106.347	975.209	1.040.336	1.033.049
10.707.790	9.247.670	9.936.912	9.911.993
7.282.678	6.555.514	6.911.453	6.891.434
972.630	869.403	918.810	917.619
1.274.271	1.135.564	1.203.064	1.198.840
7.179.391	6.344.942	6.750.066	6.723.011
5.330.952	4.737.139	5.025.108	5.008.994
2.736.405	2.510.088	2.624.731	2.611.837
14.244.115	12.533.996	13.363.127	13.300.557
<b>51.707.210</b>	<b>45.680.172</b>	<b>48.593.029</b>	<b>48.416.756</b>
214.315.255	183.039.891	197.828.896	196.996.050
<b>214.315.255</b>	<b>183.039.891</b>	<b>197.828.896</b>	<b>196.996.050</b>
14.875.826	12.652.405	13.695.458	13.660.965
3.286.054	2.849.681	3.059.824	3.043.743
533.692	471.419	501.460	500.167
413.946	387.041	401.740	398.260
1.190.718	1.029.094	1.109.476	1.098.656
<b>20.300.236</b>	<b>17.389.640</b>	<b>18.767.958</b>	<b>18.701.791</b>
304.740	304.740	304.740	304.740
1.186.059	991.466	1.081.228	1.081.228
1.004.726	891.834	947.056	935.157
5.291.748	4.130.318	4.656.217	4.656.217
<b>7.787.273</b>	<b>6.318.358</b>	<b>6.989.241</b>	<b>6.977.342</b>
<b>294.109.974</b>	<b>252.428.061</b>	<b>272.179.124</b>	<b>271.091.939</b>

## Gebruik van de gebouwen

De Effectieve leiding meent dat het huidige gebruik van de vastgoedbeleggingen zoals op reële waarde in de balans opgenomen, optimaal is, rekening houdend met de mogelijkheden die de verhuurmarkt biedt en met de huidige technische kenmerken van die gebouwen.

## TOELICHTING 6 - Handelsvorderingen en andere vaste activa (in €)

	2018	2019
<b>G. Handelsvorderingen en andere vaste activa</b>	<b>21.450</b>	<b>11.250</b>

Naar aanleiding van de vervroegde opzegging van de huur-overeenkomst "B&B Distribution SPRL" als gevolg van de fusie door overname door "Orchestra" van de keten "Prémaman", heeft de verhuurder de vertrekkende huurder een bedrag

overgemaakt van 75 k€. Daartegenover betaalt de intrekende huurder "Celio" gedurende de eerste 9 jaar (tot augustus 2022) verhoudingsgewijs een bijkomende huur.

## TOELICHTING 7 – Activa bestemd voor verkoop (in €)

VASTGOEDBELEGGINGEN	2018	2019
<b>A. Activa bestemd voor verkoop</b>	<b>3.821.302</b>	<b>1.219.422</b>
- Vastgoedbeleggingen	3.821.302	1.219.422

### Beschrijving van de feiten en omstandigheden van de verkoop – IFRS 5.41 (b&c)

Als onderdeel van haar commerciële strategie heeft de Vennootschap aandacht voor de instandhouding van interessante verhuurunits in haar vastgoedportefeuille. Vanuit

die invalshoek gaat de Vennootschap regelmatig over tot de verkoop van gebouwen die niet langer interessant zijn gemeten naar moderniteit, locatie of een ander criterium dat de unit minder aantrekkelijk maakt voor verhuur.

In de jaarrekeningen op 31 december 2019 werden 2 gebouwen geherclassificeerd als "Gebouwen bestemd voor verkoop", met name:

LOGISTIEKE GEBOUWEN	Huurinkomsten van het boekjaar	Reële waarde op 31/12/2018	Waarschijnlijke verkoopprijs
Site 1 - Jumet	80.000	819.422	1.200.000
HANDELSGEBOUWEN	Huurinkomsten van het boekjaar	Reële waarde op 31/12/2018	Waarschijnlijke verkoopprijs
Site 20 - Courcelles	75.104	400.000	400.000

Deze gebouwen worden overgedragen in de staat waarin zij zich bevinden; de overdrachten zouden tijdens het 1<sup>ste</sup> halfjaar 2020 moeten plaatsvinden.

## TOELICHTING 8 - Handelsvorderingen en dubieuze vorderingen (in €)

De handelsvorderingen zijn afkomstig van ofwel huren, ofwel van de doorrekening van huurlasten of nog van de doorrekening van taksen.

Het risico met betrekking tot de handelsvorderingen (aan de huurders verbonden risico) wordt beschreven in het punt "Risicofactoren" van het jaarverslag.

De Vennootschap heeft geen klant waarvan de huurinkomst 10% of meer bedraagt dan de totale huurinkomst. De Top 10 van huurders wordt gegeven in het hoofdstuk "Vastgoedverslag". Wij verwijzen hier ook naar het risicoverslag, Risico 7 met betrekking tot de huurders/huurleegstand.

Doordat de Vennootschap dicht bij haar huurders staat en met hen veelvuldige contacten heeft, kan zij in de mate van het mogelijke anticiperen op eventuele financiële problemen,

en samen met haar huurders desgevallend passende oplossingen zoeken.

Wanneer ondanks de getroffen maatregelen huurachterstal vastgesteld wordt, een analyse van het mogelijke risico dat de Vennootschap loopt op basis van zijn ervaring en de historische gegevens van de klant, diens profiel en solvabiliteit, de verstrekte waarborgen, enz. is gemaakt.

Bij niet-betaling 30 dagen na de vervalddag naar het oordeel van de dossierbeheerder, wordt de debiteur via aangetekend schrijven een ingebrekestelling gestuurd. Reageert de debiteur niet, dan wordt het dossier overgemaakt aan de Raadsman van de Vennootschap, waarbij alle kosten en interesten voor rekening van de debiteur zijn.

Op 31 december 2019 stijgt de post "Dubieuze vorderingen" met €13.489 tot een totaal van €672.340.

De evolutie van de dubieuze vorderingen wordt hierna toegelicht.



OPDELING VAN DE POST "HANDELSVORDERINGEN"		2018	2019
<b>D. Handelsvorderingen</b>		<b>3.935.356</b>	<b>4.578.276</b>
Klanten		3.612.413	4.269.015
Klanten debiteurs		-	-
Op te maken facturen		130.822	241.172
Te ontvangen creditnota's		3.883	-
Dubieuze vorderingen		658.851	672.340
Waardeverminderingen geboekt op dubieuze vorderingen		-470.614	-604.251
OPDELING VAN DE POST "KLANTEN" VOLGENS OUDERDOM		2018	2019
<b>Klanten</b>		<b>3.612.413</b>	<b>4.269.015</b>
Vervallen < 30 dagen		2.748.848	2.842.828
Vervallen 30 - 59 dagen		118.456	224.180
Vervallen 60 - 89 dagen		127.429	60.182
Vervallen > 90 dagen		617.680	1.141.825
OPDELING VAN DE POST "KLANTEN" VOLGENS TYPE HUURDER		2018	2019
<b>Klanten</b>		<b>3.612.413</b>	<b>4.269.015</b>
Openbare instellingen		24.244	13.721
Bedrijven		3.507.407	4.219.041
Natuurlijke personen		80.762	36.253
DUBIEUZE VORDERINGEN - OVERZICHT VAN DE BEWEGINGEN		2018	2019
<b>Saldo op het einde van het voorgaande boekjaar</b>		<b>499.566</b>	<b>658.851</b>
Bedrag van de vorderingen die geherclassificeerd werden als Dubieuze vorderingen		516.560	314.430
Bedrag van de als dubieus beschouwde vorderingen die bij de klanten in kwestie gerecupereerd konden worden		-107.181	-172.338
Bedrag van de dubieuze vorderingen die voorgoed verloren zijn en waarvoor een waardevermindering geboekt werd		-250.094	-128.603
<b>Saldo op het einde van het boekjaar</b>		<b>658.851</b>	<b>672.340</b>
WAARDEVERMINDERINGEN GEBOEKT OP DUBIEUZE VORDERINGEN - OVERZICHT VAN DE BEWEGINGEN		2018	2019
<b>Saldo op het einde van het voorgaande boekjaar</b>		<b>-475.124</b>	<b>-470.614</b>
Bedrag van de geboekte nieuwe waardeverminderingen		-390.556	-314.430
Bedrag van de uitgeboekte waardeverminderingen als gevolg van de recuperatie van de dubieuze vorderingen		110.211	88.350
Bedrag van de uitgeboekte waardeverminderingen in verband met voorgoed verloren vorderingen, waarvoor een waardevermindering geboekt werd.		284.855	92.443
<b>Saldo op het einde van het boekjaar</b>		<b>-470.614</b>	<b>-604.251</b>

De op de balans geboekte waardeverminderingen op dubieuze vorderingen dalen met €133.637. In de resultatenrekening, in Rubriek III.B. en C. "Waardeverminderingen" en "Terugnemingen van waardeverminderingen", is de impact op het resultaat gelijk aan -€133.833. Het verschil tussen de twee variaties is toe te schrijven aan de te recupereren BTW op dubieuze vorderingen ten belope van -€196.

Bemerk dat in 2019 de rotatie van post II.D. Vorderingen met 1,34% achteruitgegaan is, wat een ongunstige invloed had op de behoefte aan werkkapitaal.

ROTATIE		2018	2019
Handelsvorderingen (Actief II.D.)	a	€3.935.356	€4.578.276
Huren (Globaal resultaat I.A.)	b	€22.031.524	€18.863.740
Duur van het boekjaar in dagen	c	456	365
Rotatie in dagen	$d = (a : b) \times c$	81,5	88,6

## TOELICHTING 9 - Belastingvorderingen en andere vlottende activa (in €)

	2018	2019
<b>E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa</b>	<b>12.811</b>	<b>51.267</b>
Andere	12.811	51.267

Het saldo van deze rubriek komt overeen met een vordering van te recupereren BTW op dubieuze vorderingen op afsluitingsdatum, alsook met 25 k€ in afwachting afkomstig van de

verkoop van Green Power Kart, bedrag dat zal vrijkomen bij goedkeuring van de rectificatieve vergunning begin 2020.

## TOELICHTING 10 - Kas en kasequivalenten (in €)

	2018	2019
<b>F. Kas en kasequivalenten</b>	<b>305.355</b>	<b>203.012</b>

De vermelde saldo's komen overeen met het beschikbare geld op de zichtrekening en omvatten geen enkel kasequivalent. IAS 7.48 is niet van toepassing.

De Vennootschap vermeldt in zijn jaarrekeningen op 31 december 2019 een saldo van 203 k€ op haar zichtrekening; dit saldo is het resultaat van permanente terugbetalingen en arbitrages van leningen met de bedoeling de last van

de financiële interesten tijdens het beurskoers maximaal te beperken.

De Vennootschap beschikt bijgevolg over ondertekende kredietlijnen ten belope van 137.362 K€, waarvan zij op 31 december 2019 slechts ten belope van 112.062 K€ gebruik gemaakt heeft, wat een aanvullende resterende kredietcapaciteit oplevert van 25.300 K€, die onmiddellijk opvraagbaar is.

## TOELICHTING 11 - Overlopende rekeningen op de actiefzijde (in €)

	2018	2019
<b>G. Overlopende rekeningen</b>	<b>665.609</b>	<b>844.815</b>
Vooraf betaalde vastgoedkosten	240.349	317.166
Andere	425.260	527.649

De «vooraf betaalde vastgoedkosten» staan in hoofdzaak voor:

- verzekeringspremies voor het jaar 2020 ten belope van €4.346,
- het uitstel van onderhoudswerkzaamheden rond de sites van de Vennootschap ten belope van €61.963,
- de spreiding van de makelaarscommissies over de duur van de herverhuur van de betrokken gebouwen ten belope van €79.934,
- de spreiding van de huurkortingen ten belope van €170.923.

De post "Andere" bestaat in hoofdzaak uit:

- aanvragen tot belastingverlichting voor de onroerende voorheffing en de taksen voor een totaal bedrag van €268.140,
- te ontvangen bankinteresten ten belope van €5.322,
- de toepassing van de BTW omzendbrief van eind 2012 betreffende winkelcentra, waardoor de Vennootschap een recuperatie van €120.000 op haar algemene kosten heeft kunnen provisioneren,
- de schadeloosstelling voor kleine schadegevallen op afsluitingsdatum voor een bedrag van €85.111,
- andere diverse ten belope van €49.077.

## TOELICHTING 12 - Maatschappelijk kapitaal (in €)

### Kapitaal - IAS 1.34

Het doel van de Vennootschap met betrekking tot haar eigen vermogen (zoals vermeld in de enkelvoudige jaarrekeningen) is haar continuïteit te waarborgen, de aandeelhouders een standvastig rendement te bieden, toegevoegde waarde te scheppen voor de andere betrokken partijen, alsook een kapitaalstructuur in stand te houden die ertoe strekt haar financieringskosten zo veel mogelijk te beperken.

In die geest omvatten de doelstellingen van de Vennootschap een maximalisering van het rendement bij constante perimeter, alsook een streng verwervingsbeleid waardoor de Vennootschap haar schuldenlast onder controle houdt. Deze operationele dimensies zijn onderworpen aan de strategie van de onderneming.

De schuldenlast van de Vennootschap blijft dus een dimensie die met voorzichtigheid aangestuurd werd zowel met de bedoeling om de blootstelling van de Vennootschap aan opwaartse renteschommelingen te beperken als om de openstelling van haar kapitaal niet te versnellen aangezien dat kapitaal de meest kostbare financieringsbron van de Vennootschap vormt.

Voor meer informatie over de schuldenlast van de Vennootschap, zie het Kasstroomoverzicht na de Stand van de financiële toestand.

## Aandeelhoudersstructuur en melding van belangrijke deelnemingen in de loop van de beschouwde periode

Voor de toepassing van de wettelijke voorschriften inzake openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, voorziet Artikel 17 § 2 van de Statuten van WEB Comm.VA, naast de wettelijke drempels, ook in een drempel van 3% die bij overschrijding aanleiding geeft tot verplichte kennisgeving.

Eenzelfde kennisgeving is ook verplicht bij rechtstreekse of onrechtstreekse verkoop van effecten met stemrecht, wanneer als gevolg van die verkoop de stemrechten terugvallen onder één van de hierboven beoogde drempels.

Wanneer als gevolg van gebeurtenissen die de verdeling van de stemrechten gewijzigd hebben, het percentage stemrechten dat verbonden is aan de effecten, die rechtstreeks of onrechtstreeks in bezit zijn, de hierboven genoemde drempels bereikt, overschrijdt of eronder terugvalt, is eenzelfde kennisgeving verplicht ook al is er geen sprake van verwerving of verkoop.

De kennisgeving dient zo snel mogelijk en uiterlijk binnen een termijn van vier (4) beursdagen plaats te vinden, termijn die aanvangt op de beursdag die volgt op de datum waarop de persoon die tot kennisgeving verplicht is, kennis heeft van de

verwerving of verkoop, of van het recht tot het uitoefenen van stemrechten, of waarop die persoon gelet op de omstandigheden er kennis van had moeten hebben.

Tot slot is een verklaring ook vereist wanneer personen die in overleg handelen, hun overeenkomst wijzigen of beëindigen, met als gevolg dat hun stemrechten één van de bovengenoemde drempels bereiken, overschrijden of eronder terugvallen.

Op het vlak van WEB Comm.VA bestaat er een overlegovereenkomst tussen de leden van de familie WAGNER (met name dhr. Robert Jean WAGNER, dhr. Robert Laurent WAGNER, mevr. Valérie WAGNER, mevr. Claire FONTAINE en mevr. Jarmila SCHREILOVA), zowel rechtstreeks als via de Stichting Administratie Kantoor Valaur. De overlegovereenkomst betreft de uitoefening van stemrechten, met de bedoeling een blijvend gemeenschappelijk beleid te voeren, en de verwerving en verkoop van aandelen met stemrecht. In totaal slaat deze overlegovereenkomst op 47,80% van de totale stemrechten.

Op basis van de informatie in ons bezit op 31 december 2019 ziet de aandeelhoudersstructuur van WEB Comm.VA eruit zoals beschreven in het gedeelte "Jaarverslag", in het punt «Aandeelhoudersschap van WEB Comm.VA» van dit verslag.

## Evolutie van het maatschappelijk kapitaal van de GVV

Op datum van 31 december 2019 bedraagt het maatschappelijk kapitaal van WEB Comm.VA €10.000.000. Het wordt vertegenwoordigd door 3.166.337 aandelen zonder vermelding van nominale waarde. Alle aandelen zijn volledig volstort en vertegenwoordigen elk één/ drie miljoen honderd zesenzestigduizend driehonderd zevenendertigste (1/3.166.337<sup>ste</sup>) van het kapitaal en zij hebben allemaal dezelfde rechten en voordelen. Het kapitaal kan zowel door de Commanditaire vennoot WEPS SA als door de Aandeelhouders geplaatst en volstort worden.

	Maatschappelijk kapitaal	Aantal aandelen	Toelichting
17/09/1998	€4.969.837	2.028.860	Beursgang
26/02/1999	€4.973.268	2.028.996	Uitgifte van 136 aandelen als gevolg van de fusie door overneming van de SA IMMOWA
6/10/2000	€4.984.671	2.029.982	Uitgifte van 986 aandelen als gevolg van de fusie door overneming van de SA CEMS en de SA WINIMO
	€5.000.000	2.029.982	Omzetting van het kapitaal in Euro en kapitaalverhoging ten belope van €15.329 door onttrekking aan de overgedragen resultaten
30/09/2004	€6.700.000	2.302.791	Uitgifte van 272.809 aandelen als gevolg van de fusie door overneming van de SA IMOBEC
8/12/2010	€9.212.498	3.166.337	Uitgifte van 863.546 aandelen als gevolg van de kapitaalverhoging met voorkeurrechten
30/06/2011	€10.000.000	3.166.337	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal door incorporatie van de rekening "Uitgiftepremies" ten belope van €787.502.



## TOELICHTING 13 - Reserves (in €)

	2018	2019
<b>C. Reserves</b>	<b>107.627.580</b>	<b>118.888.473</b>
a. Wettelijke reserve <sup>1</sup>	40.376	40.376
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	90.723.096	97.986.614
c. Reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-8.459.540	-8.724.958
e. 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	-1.482.198	-1.523.938
m. Andere reserves	2.455.361	-
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	24.350.485	31.110.380

De reserves worden voorgesteld vóór bestemming van het resultaat van het boekjaar, die ter goedkeuring voorgelegd zal worden op de Gewone Algemene Vergadering van 28 april 2020.

Voor meer details verwijzen wij naar het punt "Stand van de wijzigingen in het eigen vermogen" bij het begin van het financiële gedeelte van voorliggend verslag.

## TOELICHTING 14 - Categorieën financiële instrumenten (in €)

	2018		2019		Reële waarde-hiërarchie
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde	
<b>FINANCIËLE ACTIVA</b>					
<b>Financiële activa beschikbaar voor verkoop</b>	-	-	-	-	<b>Niveau 3</b>
<b>Leningen en vorderingen</b>					
Gestorte deposito's	-	-	-	-	Niveau 2
Handelsvorderingen	3.935.356	3.935.356	4.578.276	4.578.276	Niveau 2
Andere vorderingen	12.811	12.811	51.267	51.267	Niveau 2
<b>Kas en kasequivalenten</b>	<b>305.355</b>	<b>305.355</b>	<b>203.012</b>	<b>203.012</b>	<b>Niveau 2</b>
<b>FINANCIËLE VERPLICHTINGEN</b>					
<b>Reële waarde via de resultatenrekening</b>					
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	1.523.938	1.523.938	1.944.265	1.944.265	Niveau 2
<b>Afgeschreven kost</b>					
Kortlopende financiële schulden	12.249.875	12.249.875	15.604.274	15.604.274	Niveau 2
Langlopende financiële schulden	92.008.034	92.029.659	96.676.568	96.709.741	Niveau 2
Handelsschulden	1.721.741	1.721.741	1.568.297	1.568.297	Niveau 2
Andere schulden	24.856	24.856	24.859	24.859	Niveau 2

De reële waarde van de financiële instrumenten wordt volgens de norm IFRS 13 hiërarchisch ingedeeld in 3 niveaus (1 tot 3), die elk overeenkomen met een mate van waarneembaarheid van de reële waarde:

- de waarderingen van de reële waarde op niveau 1 zijn opgesteld volgens de (niet-aangepaste) prijzen zoals op

de financiële markten genoteerd voor identieke activa of verplichtingen:

- de waarderingen van de reële waarde op niveau 2 zijn opgesteld volgens gegevens andere dan de genoteerde prijzen op niveau 1 en die waarneembaar zijn, ofwel rechtstreeks (met name de prijzen), ofwel onrechtstreeks (met name van de prijzen afgeleide gegevens);

(1) Dit is een oude wettelijke reserve (eerder samengesteld).



- de waarderingen van de reële waarde op niveau 3 zijn opgesteld aan de hand van waarderingstechnieken die niet gebaseerd zijn op waarneembare marktgegevens (niet-waarneembare gegevens).

De reële waarde van de financiële instrumenten werd aan de hand van volgende methodes bepaald:

- de financiële instrumenten op korte termijn, zoals handelsvorderingen en -schulden, wordt de reële waarde beschouwd als zijn niet significant verschillend van de boekwaarde in functie van de afgeschreven kost;
- voor de lening met variabele rentevoet wordt de reële waarde beschouwd als zijn niet significant verschillend van de boekwaarde in functie van de afgeschreven kost;

- voor de leningen met vaste rentevoet wordt de reële waarde bepaald door actualisering van de toekomstige rentevoeten op basis van een marktrentevoet, op afsluitingsdatum;

- voor de rente afdekkingsinstrumenten wordt de reële waarde bepaald door actualisering van de toekomstige stromen op basis van de forwardcurves van de rentevoeten, op afsluitingsdatum.

## TOELICHTING 15 - Langlopende verplichtingen (in €)

	2018	2019
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>92.008.034</b>	<b>96.676.568</b>
<b>A. Voorzieningen</b>	-	-
<b>B. Langlopende financiële schulden</b>	<b>92.008.034</b>	<b>96.676.568</b>
- Kredietinstellingen	91.861.475	96.457.437
- Afschrijfbaar investeringskrediet BNP Paribas Fortis	14.616	1.150
- Afschrijfbaar investeringskrediet BNP Paribas Fortis	58.462	4.601
- Afschrijfbaar investeringskrediet BNP Paribas Fortis	630.682	557.400
- Roll over BNP Paribas Fortis	-	5.000.000
- Roll over Belfius	8.500.000	8.500.000
- Roll over BNP Paribas Fortis	13.000.000	13.000.000
- Roll over Belfius	13.000.000	13.000.000
- Roll over Belfius	2.280.000	2.280.000
- Roll over Belfius	6.080.000	6.080.000
- Roll over Belfius	6.840.000	6.840.000
- Roll over Belfius	-	-
- Roll over Belfius	-	-
- Roll over Belfius	-	-
- Roll over BNP Paribas Fortis	3.800.000	3.800.000
- Roll over BNP Paribas Fortis	700.000	700.000
- Roll over BNP Paribas Fortis	350.000	150.000
- Bullet investeringskrediet BNP Paribas Fortis	4.000.000	4.000.000
- Bullet investeringskrediet Belfius	3.000.000	3.000.000
- Bullet investeringskrediet BNP Paribas Fortis	5.000.000	5.000.000
- Bullet investeringskrediet Belfius	9.500.000	9.500.000
- Bullet investeringskrediet BNP Paribas Fortis	9.000.000	9.000.000
- Bullet investeringskrediet BNP Paribas Fortis	6.000.000	6.000.000
- Bullet investeringskrediet BNP Paribas Fortis	85.715	34.286
- Bullet investeringskrediet BNP Paribas Fortis	22.000	10.000
- Ontvangen huurwaarborgen	146.559	219.131

Uit de Financiële staten op 31 december 2019 blijkt dat de Vennootschap 5.772 k€ geïnvesteerd heeft in projectontwikkelingen (site 9) en 3.385 k€ in vastgoedwerken.

Om hetgeen voorafgaat te financieren, heeft de Vennootschap een RO-krediet van 5.000 k€ vernieuwd bij Paribas Fortis, krediet dat op 30 november 2018 verstreken was.

De post "Kredietinstellingen" omvat:

**1. De langetermijninvesteringskredieten afgesloten door dochteronderneming "Bromley SA", die op 30 juni 2011 overgenomen werd, en waarover hierna toelichting:**

- a. Op 30 december 2005 heeft de overgenomen vennootschap "Bromley SA" een kredietopening tegen vaste rente afgesloten met de bank BNP Paribas Fortis, tegen een rentevoet van 4,53% en voor een bedrag van 150 K€. Dit contract werd gesloten voor een termijn van 15 jaar en zal dus op 1 januari 2021 verstrijken;
- b. Op 30 december 2005 heeft de overgenomen vennootschap "Bromley SA" een kredietopening tegen vaste rente afgesloten met de bank BNP Paribas Fortis, tegen een rentevoet van 4,53% en voor een bedrag van 600 K€. Dit contract werd gesloten voor een termijn van 15 jaar en zal dus op 6 januari 2021 verstrijken;
- c. Op 9 juli 2007 heeft de overgenomen vennootschap "Bromley SA" een kredietopening tegen vaste rente afgesloten met de bank BNP Paribas Fortis, tegen een rentevoet van 2,68% en voor een bedrag van 1.318.000 K€. Dit contract werd gesloten voor een termijn van 20 jaar en zal dus op 30 september 2027 verstrijken.

De rechten en plichten met betrekking tot deze kredietlijnen werden integraal overgedragen naar de Vennootschap.

**2. De lange termijn Roll Over-kredieten, waarover hierna toelichting:**

- a. Op 23 september 2016 heeft de Vennootschap een kredietopening tegen vaste rentevoet afgesloten met Belfius bank voor een bedrag van 8,5 M€. De rentevoet werd vastgelegd op basis van de Euribor 3 maanden verhoogd met 0,85% per jaar.

Een commissie wegens niet opname van 0,20% per jaar moet elk kwartaal betaald worden per aangevatte periode, en wordt prorata temporis berekend op de niet-opgenomen bedragen van de kredietlijn;

- b. Op 15 januari 2016 heeft de Vennootschap een kredietopening tegen vaste rentevoet afgesloten met de bank BNP Paribas Fortis voor een bedrag van 13 M€. Dit contract loopt op 31 september 2021 ten einde. De rentevoet werd vastgelegd op basis van de Euribor 3 maanden verhoogd met 1,10% per jaar.

Een commissie wegens niet opname van 0,20% per jaar moet elk kwartaal betaald worden per aangevatte periode, en wordt prorata temporis berekend op de niet-opgenomen bedragen van de kredietlijn;

- c. Op 23 september 2016 heeft de Vennootschap een kredietopening tegen vaste rentevoet afgesloten met Belfius bank voor een bedrag van 13 M€. Dit contract loopt op 12 augustus 2021 ten einde. De rentevoet werd vastgelegd op basis van de Euribor 3 maanden verhoogd met 0,98% per jaar.

Op datum van 26 april 2019 werd dit krediet al verlengd tot 12 mei 2025. De rentevoet die vanaf 13 augustus 2021 toegepast zal worden, is de Euribor 3 maanden verhoogd met 1,13%. Een commissie wegens niet opname van 0,20% per jaar moet elk kwartaal betaald worden per aangevatte periode, en wordt prorata temporis berekend op de niet-opgenomen bedragen van de kredietlijn. Vanaf 13 augustus 2021 zal de commissie voor niet-opname 0,35% per jaar bedragen.

- d. Op 16 maart 2017 heeft de Vennootschap een kredietopening tegen vaste rentevoet afgesloten met de bank BNP Paribas Fortis voor een bedrag van 3,8 M€. Dit contract loopt op 30 april 2024 ten einde. De rentevoet werd vastgelegd op basis van de Euribor 3 maanden verhoogd met 1,15% per jaar.

Een commissie wegens niet opname van 0,1085% per jaar moet elk kwartaal betaald worden per aangevatte periode, en wordt prorata temporis berekend op de niet-opgenomen bedragen van de kredietlijn;

- e. Op 16 maart 2017 heeft de Vennootschap een kredietopening tegen vaste rentevoet afgesloten met de bank BNP Paribas Fortis voor een bedrag van 0,7 M€. Dit contract loopt op 30 april 2024 ten einde. De rentevoet werd vastgelegd op basis van de Euribor 3 maanden verhoogd met 1,15% per jaar.

Een commissie wegens niet opname van 0,1085% per jaar moet elk kwartaal betaald worden per aangevatte periode, en wordt prorata temporis berekend op de niet-opgenomen bedragen van de kredietlijn;

- f. Op 26 juni 2017 heeft de voormalige dochteronderneming Centre Commercial St Georges SA, die op 1 september 2018 op boekhoudkundig vlak overgenomen werd, een kredietopening tegen vaste rentevoet afgesloten met de bank BNP Paribas Fortis voor een bedrag van 1,15 M€. Dit contract loopt op 30 juni 2023 ten einde. De rentevoet werd vastgelegd op basis van de Euribor 3 maanden verhoogd met 1,25% per jaar.

Een commissie wegens niet opname van 0,25% per jaar moet elk kwartaal betaald worden per aangevatte periode, en wordt prorata temporis berekend op de niet-opgenomen bedragen van de kredietlijn;

- g. Op 24 mei 2018 heeft de Vennootschap een kredietopening tegen vaste rentevoet afgesloten met Belfius bank voor een bedrag van 2,28 M€. Dit contract loopt op 30 juni 2025 ten einde. De rentevoet werd vastgelegd op basis van de Euribor 3 maanden verhoogd met 1,07% per jaar.

Een commissie wegens niet opname van 0,35% per jaar moet elk kwartaal betaald worden per aangevatte



periode, en wordt prorata temporis berekend op de niet-opgenomen bedragen van de kredietlijn;

- h. Op 24 mei 2018 heeft de Vennootschap een kredietopening tegen vaste rentevoet afgesloten met Belfius bank voor een bedrag van 6,08 M€. Dit contract loopt op 30 juni 2024 ten einde. De rentevoet werd vastgelegd op basis van de Euribor 3 maanden verhoogd met 0,97% per jaar.

Een commissie wegens niet opname van 0,35% per jaar moet elk kwartaal betaald worden per aangevatte periode, en wordt prorata temporis berekend op de niet-opgenomen bedragen van de kredietlijn;

- i. Op 24 mei 2018 heeft de Vennootschap een kredietopening tegen vaste rentevoet afgesloten met Belfius bank voor een bedrag van 6,84 M€. Dit contract loopt op 30 juni 2022 ten einde. De rentevoet werd vastgelegd op basis van de Euribor 3 maanden verhoogd met 0,67% per jaar.

Een commissie wegens niet opname van 0,20% per jaar moet elk kwartaal betaald worden per aangevatte periode, en wordt prorata temporis berekend op de niet-opgenomen bedragen van de kredietlijn.

- j. Op 3 januari 2019 heeft de Vennootschap een kredietopening tegen variabele rentevoet verlengd bij de bank BNP Paribas Fortis voor een bedrag van 5 M€. Dit contract loopt op 2 januari 2025 ten einde. De rentevoet werd vastgelegd op basis van de Euribor 3 maanden verhoogd met 0,90% per jaar.

Een commissie wegens niet-opname ten belope van 0,145% wordt per kwartaal aangerekend op het niet-opgenomen kredietbedrag.

- k. Op 30 september 2019 heeft de Vennootschap een kredietopening tegen variabele rentevoet afgesloten met Belfius bank voor een bedrag van 6,6 M€, bedrag dat beschikbaar is op 31 december 2019. Deze kredietlijn zal ten einde lopen 6 jaar na de eerste trekking die nog niet plaatsgevonden heeft op 31 december 2019.

Een commissie wegens niet-opname ten belope van 0,35% per kwartaal wordt aangerekend op het niet-opgenomen kredietbedrag.

- l. Op 30 september 2019 heeft de Vennootschap een kredietopening tegen variabele rentevoet afgesloten met Belfius bank voor een bedrag van 2,64 M€, bedrag dat beschikbaar is op 31 december 2019. Deze kredietlijn zal ten einde lopen 7 jaar na de eerste trekking die nog niet plaatsgevonden heeft op 31 december 2019.

Een commissie wegens niet-opname ten belope van 0,35% per kwartaal wordt aangerekend op het niet-opgenomen kredietbedrag.

- m. Op 30 september 2019 heeft de Vennootschap een kredietopening tegen variabele rentevoet afgesloten met Belfius bank voor een bedrag van 3,96 M€, bedrag dat beschikbaar is op 31 december 2019. Deze kredietlijn zal ten einde lopen 7 jaar na de eerste trekking die nog niet plaatsgevonden heeft op 31 december 2019.

Een commissie wegens niet-opname ten belope van 0,35% per kwartaal wordt aangerekend op het niet-opgenomen kredietbedrag.

### **3. De langetermijninvesteringskredieten, waarover hierna toelichting:**

- a. Op 30 september 2016 heeft de Vennootschap een kredietopening tegen vaste rentevoet van 1,10% afgesloten met Belfius bank voor een bedrag van 3 M€. Dit contract loopt op 30 april 2021 ten einde.
- b. Op 26 september 2016 heeft de Vennootschap een kredietopening tegen vaste rentevoet van 0,95% afgesloten met de bank BNP Paribas Fortis voor een bedrag van 5 M€. Dit contract loopt op 30 september 2021 ten einde.
- c. Op 23 september 2016 heeft de Vennootschap een kredietopening tegen vaste rentevoet van 1,15% afgesloten met Belfius bank voor een bedrag van 9,5 M€. Dit contract loopt op 30 september 2023 ten einde.
- d. Op 16 maart 2017 heeft de Vennootschap een kredietopening tegen een vaste rentevoet van 1,60% afgesloten met de bank BNP Paribas Fortis voor een bedrag van 9 M€. Dit contract loopt op 30 april 2024 ten einde.
- e. Op 26 juni 2017 heeft de voormalige dochteronderneming Centre Commercial St Georges SA, die op 1 september 2018 op boekhoudkundig vlak overgenomen werd, een kredietopening tegen een vaste rentevoet van 1,57% afgesloten met de bank BNP Paribas Fortis voor een bedrag van 6 M€. Dit contract loopt op 30 juni 2023 ten einde.
- f. Op 26 november 2016 heeft de voormalige dochteronderneming Centre Commercial Saint-Georges SA, die op 1 september 2018 op boekhoudkundig vlak overgenomen werd, een kredietopening tegen een vaste rentevoet van 1,00% afgesloten met de bank BNP Paribas Fortis voor een bedrag van 60 K€. Dit contract loopt op 26 november 2021 ten einde.
- g. Op 19 november 2015 heeft de voormalige dochteronderneming Centre Commercial Saint-Georges SA, die op 1 september 2018 op boekhoudkundig vlak overgenomen werd, een kredietopening tegen een vaste rentevoet van 1,89% afgesloten met de bank BNP Paribas Fortis voor een bedrag van 0,3 M€. Dit contract loopt op 19 augustus 2021 ten einde.
- h. Op 30 november 2017 heeft de Vennootschap een kredietopening tegen een vaste rentevoet van 1,48% afgesloten met de bank BNP Paribas Fortis voor een bedrag van 4 M€. Dit contract loopt op 30 november 2022 ten einde.

De rubriek "Ontvangen huurwaarborgen" omvat:

Een deel van de huurwaarborgen wordt rechtstreeks op de bankrekeningen van de Vennootschap gestort. Bij het einde van de huurovereenkomst wordt in aanwezigheid van de betrokken partijen een plaatsbeschrijving georganiseerd. Indien niets zich daartegen verzet, wordt de huurwaarborg dan aan de huurder terugbetaald. In het andere geval dient de waarborg voor het betalen van de kosten voor het herstellen van het in huur gegeven pand.



## TOELICHTING 16 – Kortlopende financiële schulden en afgeleide instrumenten (in €)

	2018	2019
<b>B. Kortlopende financiële schulden</b>	<b>12.249.875</b>	<b>15.604.274</b>
- Straight loan Belfius bank	900.000	5.200.000
- Straight loan bank BNP Paribas Fortis	11.150.000	10.200.000
- Kortetermijnleningen BNP Paribas Fortis	12.862	13.465
- Kortetermijnleningen BNP Paribas Fortis	51.448	53.861
- Kortetermijnleningen BNP Paribas Fortis	72.136	73.519
- Kortetermijnleningen BNP Paribas Fortis	51.429	51.429
- Kortetermijnleningen BNP Paribas Fortis	12.000	12.000
<b>C. Andere kortlopende financiële verplichtingen</b>	<b>1.523.938</b>	<b>1.944.265</b>
- Reële waarde van de afgeleide instrumenten	1.523.938	1.944.265

### GEDETAILLEERD OVERZICHT VAN DE GEBRUIKTE BANKKREDIETEN OP 31/12/2019 EN DE TOEKOMSTIGE KASSTROMEN DIE ERUIT VOORTVLOEIEN VOOR DE VENNOOTSCHAP

	Gebouw	Instellingen	Type	Tarief	Einddatum lening	Tarief
31/12/2019	Berchem	BNP Paribas Fortis	LT	Vast	06/01/2021	4,53%
	Berchem	BNP Paribas Fortis	LT	Vast	01/01/2021	4,53%
	Berchem	BNP Paribas Fortis	LT	Vast	30/09/2027	2,68%
	All	Belfius	LT	Variabel	30/09/2023	Euribor + vaste marge
	Rhode-St-Genèse	BNP Paribas Fortis	LT	Variabel	31/01/2021	Euribor + vaste marge
	All	Belfius	LT	Variabel	12/05/2025	Euribor + vaste marge
	All	BNP Paribas Fortis	KT	Variabel	Onbeperkt	Euribor + vaste marge
	All	Belfius	KT	Variabel	Onbeperkt	Euribor + vaste marge
	All	Belfius	LT	Vast	30/04/2021	1,10%
	All	BNP Paribas Fortis	LT	Vast	30/09/2021	0,95%
	All	Belfius	LT	Vast	30/09/2023	1,15%
	All	BNP Paribas Fortis	LT	Vast	30/11/2022	1,48%
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Variabel	30/04/2024	Euribor + vaste marge
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Variabel	30/04/2024	Euribor + vaste marge
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Variabel	30/06/2023	Euribor + vaste marge
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Vast	30/04/2024	1,60%
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Vast	30/06/2023	1,57%
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Vast	26/11/2021	1,00%
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Vast	19/08/2021	1,89%
	Ontwikkeling Site 9	BNP Paribas Fortis	LT	Variabel	02/01/2025	Euribor + vaste marge
Péruwelz	Belfius	LT	Variabel	30/06/2025	0,76%	
Péruwelz	Belfius	LT	Variabel	30/06/2024	0,66%	
Péruwelz	Belfius	LT	Variabel	30/06/2022	0,67%	
	Alleur 2020 <sup>2</sup>	Belfius	KT	Variabel	31/12/2026	1,34%
	Alleur 2020 <sup>2</sup>	Belfius	KT	Variabel	31/12/2027	1,41%
	Alleur 2020 <sup>2</sup>	Belfius	KT	Variabel	31/12/2027	1,41%

(1) IRS = Interest Rate Swap, waarbij de Vennootschap de variabele interestvoet krijgt en de contractuele vaste rentevoet betaalt

(2) Onderschreven op 30/09/2019 en na afsluiting opgetrokken op 22/01/2020 voor de verwerving van de dochteronderneming BPA SA in Alleur, waarvan alle maatschappelijke aandelen verworven werden.

In het verlengde van haar financieel beleid houdt de Vennootschap vast aan haar beleid tot lange termijnfinanciering rekening houdend het feit dat haar vastgoedactiva waarin zij op de lange termijn investeert, gefinancierd moeten worden door leningen op de lange termijn.

Overwegende het feit dat de Vennootschap al haar vastgoedwerken of haar verwevingen financiert door middel van bankleningen, en gelet ook op de onzekerheid met betrekking tot de evolutie volgende Euribor 3 maanden-tarieven, rolt de Vennootschap een voorzichtige strategie uit die erin bestaat om ofwel tegen vaste rentevoet te lenen, ofwel tegen een variabele rentevoet met IFRS-afdekking (IRS = interestvoetswaps, waarbij de Vennootschap de variabele rentevoet krijgt en de vaste contractuele rentevoet betaalt).<sup>2</sup>

Onderstaande tabel toont de toekomstige verbintenissen van de Vennootschap tot aan de vervaldag van deze verschillende contracten overeenkomstig IFRS 7.39(a). De bedragen van de berekende interesten komen overeen met de contractuele kasstromen zonder actualisering overeenkomstig IFRS 7.B11D.



< of = 1 jaar Nominaal	> 1 jaar en < 5 jaar Nominaal	> 5 jaar Nominaal	Nominaal – totaal 31/12/2018	Contractuele bruto interesten – totaal 31/12/2019
€53.861	€4.601	-	€58.462	€1.578
€13.465	€1.150	-	€14.616	€395
€74.121	€317.445	€239.353	€630.918	€82.439
-	€8.500.000	-	€8.500.000	€329.484
-	€13.000.000	-	€13.000.000	€102.384
-	-	€13.000.000	€13.000.000	€580.656
€10.200.000	-	-	€10.200.000	€102.000
€5.200.000	-	-	€5.200.000	€57.200
-	€3.000.000	-	€3.000.000	€44.060
-	€5.000.000	-	€5.000.000	€83.386
-	€9.500.000	-	€9.500.000	€410.888
-	€4.000.000	-	€4.000.000	€173.209
-	€3.800.000	-	€3.800.000	€175.281
-	€700.000	-	€700.000	€32.289
-	€150.000	-	€150.000	€3.375
-	€9.000.000	-	€9.000.000	€243.361
-	€6.000.000	-	€6.000.000	€330.476
€12.000	€10.000	-	€22.000	€214
€51.429	€34.286	-	€85.715	€1.440
-	-	€5.000.000	€5.000.000	€199.186
-	-	€2.280.000	€2.280.000	€98.906
-	€6.080.000	-	€6.080.000	€188.171
-	€6.840.000	-	€6.840.000	€52.092
<b>€15.604.876</b>	<b>€75.937.482</b>	<b>€20.519.353</b>	<b>€112.061.711</b>	<b>€3.292.471</b>
		€6.600.000	-	-
		€2.640.000	-	-
		€3.960.000	-	-
<b>€15.604.876</b>	<b>€75.937.482</b>	<b>€33.719.353</b>	<b>€112.061.711</b>	<b>€3.292.471</b>

De financieringsratio van de Vennootschap op 31 december 2019 bedraagt 1,47%, rentevoetafdekkingen inbegrepen. Deze ratio wordt als volgt berekend:  $\text{€}1.645.835.564 / \text{€}112.061.349 = 1,47\%$ . Dit percentage staat vermeld in het Risicoverslag van voorliggend Jaarverslag onder risico 14 Kas. Op 31 december 2019 heeft de Vennootschap de gemiddelde duur van haar kredieten gehandhaafd op 3,4 jaar en haar indekkingsratio via IRS van haar kredieten met vlottende rentevoet op 75,85% (zie Toelichting 17).

De Vennootschap is blootgesteld aan een risico van liquiditeit bij de vernieuwing van haar financieringen die ten einde lopen, of voor elke bijkomende financiering die noodzakelijk is wil zij haar verbintenissen nakomen. De Vennootschap kan aan datzelfde risico ook blootgesteld worden bij een opzegging van haar financieringscontracten. Bemerkt evenwel dat de Vennootschap toegang heeft tot 25 M€ aan kredietlijnen die al toegezegd zijn en niet gebruikt werden per einde boekjaar. Deze zijn met name bedoeld voor de verwervingen die aangekondigd werden in het persbericht van 27 november 2019.

De Vennootschap hanteert een voorzichtig financieel en schuldbeleid, dat berust op:

- een onder controle gehouden schuldratio;
- een permanent streven naar een langere looptijd van de schuld, binnen de perken van wat de financiële instellingen bieden;
- ononderbroken onderhandelingen over de rentevoeten met concurrerende financiële instellingen;
- de niet-vastlegging van geldmiddelen als onderdeel van haar behoefte aan werkkapitaal.

Voor meer details, zie het "Risicoverslag" (Risico 14) in het 1ste deel van voorliggend verslag.

Aangezien de Vennootschap haar financiering haalt van bankleningen, die desgevallend met vlottende rentevoet afgesloten worden, bestaat er een zeker financieel risico, dat verbonden is met een stijging van de Euribor-kortetermijnrentevoeten. Voor meer details, zie het "Risicoverslag" (Risico 17) in het 1<sup>ste</sup> deel van dit document.

Voor haar groei hangt de Vennootschap af van leningen bij financiële instellingen, die een andere strategische kijk kunnen hebben op de evolutie van de vastgoedmarkt. Voor meer details, zie het "Risicoverslag" (Risico 19) in het 1<sup>ste</sup> deel van dit document.

Een financiering of een afdekkingsinstrument aangaan bij een financiële instelling houdt voor de Vennootschap een tegenpartijrisico in vanwege het in gebreke blijven van die instelling. Voor meer details, zie het Risicoverslag (Risico 20) in het 1<sup>ste</sup> deel van voorliggend verslag.

Voor haar financieringen door financiële instellingen verbindt de Vennootschap zich ertoe om zich te houden aan een aantal voorwaarden die mogelijk tot opzegging van die kredieten kunnen leiden. Voor meer details, zie het Risicoverslag (Risico 22) in het 1<sup>ste</sup> deel van dit verslag.



## Contractuele covenanten met de banken-partners

De algemene voorwaarden die gelden voor bedrijven die een krediet willen openen, zijn op verzoek verkrijgbaar bij de betrokken financiële instellingen.

WEB Comm.VA verklaart dat zij alle activa en bezittingen zoals in haar jaarrekening vermeld, in volle eigendom heeft, en dat zij niet door enig recht, voorrecht, hypotheek of beslag bezwaard zijn of zullen zijn.

WEB Comm.VA verbindt zich ertoe het statuut van GW te behouden en het wettelijke kader ervan na te leven, bij toepassing van de Wet van 12 mei 2014 en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 alsook hun opeenvolgende aanpassing(en).

Anderzijds verbindt de Vennootschap zich ertoe een schuldenratio van hoogstens 55% van de activa niet te overschrijden, of desgevallend een lagere schuldenlast zoals door de FSMA opgelegd. De schuldenlast wordt berekend overeenkomstig de bepalingen van het Koninklijk Besluit betreffende de GVV's.

WEB Comm.VA verbindt zich ertoe de financiële partners een volume aan financiële verrichtingen toe te vertrouwen in verhouding tot de toegestane kredietlijnen.

De Vennootschap verbindt zich ertoe de schuldafdekkingsratio ("Debt service cover ratio" of "DSCR") > 2 na te leven, en dit op niet geconsolideerde grondslag, zolang de Bank niet volledig terugbetaald is in hoofdsom, interesten en bijbehoren.

Op 31 december 2019 blijkt uit de enkelvoudige financiële staten van de Vennootschap een DSCR = 11,2 als volgt berekend: Huren [cfr. Rubriek 1.a Huren] / [XXI. Netto-interestkosten (cfr. Rubriek XXI) + Terugbetaling in kapitaal van investeringskredieten] (zie Toelichting 15)] => 18.863.740 / (1.645 + 40.808).

Voorts verbindt WEB Comm.VA zich ertoe tijdens de hele duur van het krediet dezelfde boekhoudkundige regels te zullen toepassen als diegene die gebruikt werden voor de laatste openbaar gemaakte cijfers.



## TOELICHTING 17 - Contracten voor afdekkingsinstrumenten (in €)

Om het risico te dekken van schommeling van de euribor-rentevoet op 3 maanden die betaald wordt op de financiële schulden met variabele rentevoet, heeft de Vennootschap een aantal klassieke IRS-contracten afgesloten.

In de financiële staten op 31 december 2019 is de nominale waarde van al deze rentevoetafdekkingen gelijk aan 56,7 M€. Dit bedrag van 56,7 M€ moet vergeleken worden met het bedrag van 74,8 M€ aan bankkredieten met variabele rentevoet, wat zich vertaalt in een afdekkingsratio<sup>1</sup> van

75,85%, waarvan de tabel op blz. 125-126 de gedetailleerde berekening laat zien.

Onderstaande tabel vermeldt de toekomstige verbintenissen van de Vennootschap tot aan de vervaldag van deze verschillende renteafdekkingscontracten overeenkomstig IFRS 7.39(b). De bedragen van de berekende interesten komen overeen met de contractuele kasstromen zonder actualisering overeenkomstig IFRS 7.B11D.

	Instellingen	Einddatum	IRS nominaal	Vaste rentevoet	Netto-interest-kost te betalen op < of = 1 jaar	Netto-interest-kost te betalen op > 1 jaar, en < 5 jaar	Netto-interest-kost te betalen op > 5 jaar
31/12/2019	Belfius	12/05/2025	13.000.000	0,57% daarna 0,525% <sup>2</sup>	125.105	393.616	34.026
	Belfius	12/08/2021	15.000.000	1,70%	313.852	190.423	-
	Belfius	30/06/2022	6.840.000	0,31%	48.025	67.275	-
	Belfius	29/09/2023	8.500.000	0,51%	76.680	187.184	-
	Belfius	28/06/2024	6.080.000	0,62%	61.233	184.343	-
	Belfius	30/06/2025	2.280.000	0,75%	26.040	89.038	7.983
	BNP Paribas Fortis	01/01/2025	5.000.000	0,16%	29.715	147.298	-
			<b>56.700.000</b>		<b>680.651</b>	<b>1.259.176</b>	<b>42.010</b>

Vanwege het hierboven beschreven afdekkingsbeleid loopt de Vennootschap een financieel risico van 18,1 K€, dat het gevolg zou zijn van een stijging met 10 BP (basispunten) van de Euribor-rentevoet op 3 maanden gedurende 12

opeenvolgende maanden. Zie ook Risico 17 "Rentevoeten" in het Risicoverslag in het 1<sup>ste</sup> deel van het jaarverslag. Onderstaande tabel geeft de gedetailleerde berekening van dit risico.

(1) Ratio in lijn met de richtlijnen van de Raad van Bestuur van de Vennootschap.

(2) Dit percentage, zoals verantwoord door voorliggend analyse, is het percentage dat in het Risicoverslag staat, Risico 14 «Kas» in het 1ste deel van voorliggend jaarverslag.

	Gebouw	Instellingen	Nominaal (bankkredieten – zie Toelichting 16)	Kredieten met vasterentevoet	
31/12/2019	Berchem	BNP Paribas Fortis	58.462	58.462	
	Berchem	BNP Paribas Fortis	14.616	14.616	
	Berchem	BNP Paribas Fortis	630.918	630.918	
	All	Belfius	8.500.000		
	Rhode-St-Genèse	BNP Paribas Fortis	13.000.000		
	All	Belfius	13.000.000		
	All	BNP Paribas Fortis	10.200.000		
	All	Belfius	5.200.000		
	All	Belfius	3.000.000	3.000.000	
	All	BNP Paribas Fortis	5.000.000	5.000.000	
	All	Belfius	9.500.000	9.500.000	
	All	BNP Paribas Fortis	4.000.000	4.000.000	
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	3.800.000		
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	700.000		
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	150.000		
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	9.000.000	9.000.000	
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	6.000.000	6.000.000	
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	22.000	22.000	
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	85.715	85.715	
	Ontwikkeling site 9	BNP Paribas Fortis	5.000.000		
	Péruwelz	Belfius	2.280.000		
	Péruwelz	Belfius	6.080.000		
	Péruwelz	Belfius	6.840.000		
		<b>Totaal</b>		<b>112.061.711</b>	<b>37.311.711</b>
		<b>% relatief</b>		<b>100,00%</b>	<b>33,30%</b>
		<b>% relatief</b>			

## TOELICHTING 18 - Handelsschulden en andere kortlopende schulden (in €)

	2018	2019
<b>D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden</b>	<b>6.512.935</b>	<b>3.164.869</b>
a) Exit Taks	1.253.527	1.253.527
b) Andere	5.259.408	1.911.341
Leveranciers	1.721.741	1.568.297
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	3.537.667	343.044

De post "Andere" omvat enerzijds de totale niet-vervallen schulden leveranciers, en anderzijds de «schulden met betrekking tot belastingen». De omvang van de werken die uitgevoerd worden in het patrimonium van de Vennootschap verantwoordt ten volle de omvang de niet-vervallen schulden leveranciers. Voor meer details over de investeringen, zie Toelichting 5 van dit verslag.

Wat de evolutie van de rubriek D.a Exit taks betreft, weerspiegelen de jaarrekeningen van de Vennootschap zoals opgesteld op 31 december 2019 de fusie door overneming

van haar enige 100% dochteronderneming, met name de SA Centre Commercial St Georges, die overeenkomstig de beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 5 september 2018 plaatsgevonden heeft. Deze operatie heeft boekhoudkundige gevolgen gekregen met ingang van 1 september 2018 volgens het ontwerp van fusie zoals op 15 juni 2018 neergelegd bij de griffie. Bijgevolg werd de exit taks schuld berekend op basis van de jaarrekeningen van de overgenomen vennootschap op 31 augustus 2018 en de reële waarde van het gebouw zoals op die datum vastgesteld



Kredieten met variabele rentevoet	Kredieten met variabele rentevoet die een IRS gedekt zijn	Kredieten met variabele rentevoet die niet door een IRS gedekt zijn	Impact op het nettoresultaat van een schommeling van + 10 bp Euribor 3 maanden gedurende 1 jaar
8.500.000	8.500.000		
13.000.000	15.000.000	-2.000.000	-2.000
13.000.000	13.000.000		
10.200.000		10.200.000	10.200
5.200.000		5.200.000	5.200
3.800.000		3.800.000	3.800
700.000		700.000	700
150.000		150.000	150
5.000.000	5.000.000		
2.280.000	2.280.000		
6.080.000	6.080.000		
6.840.000	6.840.000		
<b>74.750.000</b>	<b>56.700.000</b>	<b>18.050.000</b>	<b>18.050</b>
<b>66,70%</b>			
<b>100,00%</b>	<b>75,85%</b>	<b>24,15%</b>	

door een onafhankelijke deskundige. Aangezien de fusie plaatsvond na 1 juli 2016, werd de belastingschuld berekend tegen het tarief van 12,75% overeenkomstig Artikel 208 en volgende van het WIB 92. De methode voor het opstellen van de belastingaangifte bestond samengevat uit 2 stappen, met name:

- bepaling van de verdeling van het maatschappelijk vermogen;
- voorbereiding van de belastingaangifte van de ex-dochteronderneming. Vooreerst moeten alle belaste reserves van de Vennootschap uitgeboekt worden (zie kader "Reserves"). Vervolgens moet het bedrag dat het resultaat is van de eerste stap, ingeschreven worden in het kader "uitgekeerde dividenden" onder de rubriek "verdeling van het maatschappelijk vermogen" (code 1304). Het resultaat dat verkregen wordt na toepassing van de verworpen uitgaven, moet vervolgens opgedeeld worden afhankelijk van het feit of het onderworpen is aan de Exit taks (code 1471/1472) of aan het gewoon tarief in de vennootschapsbelasting (code 1460). Op 31 december 2019 heeft de fiscale expert

van de Vennootschap de aangifte ingediend op datum van 25 mei 2019. Aangezien de incohiering nog niet plaatsgevonden heeft, blijft de exittaxschuld in de financiële staten op 31 december 2019 openstaan.

Het saldo van Rubriek D.b "Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten" valt uiteen in 3 bedragen:

- voorziening voor vennootschapsbelasting van de voormalige dochteronderneming Centre Commercial St Georges NV ten belope van 112 k€,
- rekening-courant BTW ten belope van 197 k€,
- voorziening voor vakantiegeld ten belope van 33 k€.

## TOELICHTING 19 - Andere kortlopende verplichtingen (in €)

	2018	2019
<b>E. Andere kortlopende verplichtingen</b>	<b>24.856</b>	<b>24.859</b>
Dividenden op vervallen coupons	24.856	24.859
Diverse verplichtingen	-	-

Alle vervallen maar door de Aandeelhouders nog niet geïnde coupons worden in deze rubriek ingeschreven.

## TOELICHTING 20 Overlopende rekeningen op de passiefzijde (in €)

	2018	2019
<b>F. Overlopende rekeningen</b>	<b>3.378.039</b>	<b>3.432.660</b>
Voorschotten vastgoedopbrengsten	3.150.758	3.336.180
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	227.280	96.481

De post "Voorschotten vastgoedopbrengsten" staat enkel voor de vervroegde facturatie van huren voor alle huurders van de Vennootschap ten belope van 3.153 K€ en van de kosten voor het saldo.

De post "Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten" staat de prorata financiële interesten op 31 december 2019 die nog niet uitbetaald zijn.

## TOELICHTING 21 - Huurinkomsten (in €)

	2018	2019
<b>I. Huurinkomsten</b>	<b>21.978.034</b>	<b>18.789.694</b>
A. Huur	22.031.524	18.863.740
C. Huurkortingen	-53.489	-74.046
E. Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	-	-

Rekening houdend met het feit dat het boekjaar 2018 15 maanden telde, zijn de huurinkomsten op 31 december 2019 met bijna 1.200 k€ toegenomen. Twee belangrijke componenten hebben tot deze evolutie bijgedragen: enerzijds de integratie van de dochteronderneming Centre Commercial St Georges NV in de enkelvoudige jaarrekening als gevolg van de fusie door overname door WEB Comm.VA op datum van 1 september 2018, dit voor een bedrag van bijna 531 k€, en anderzijds de inkomsten van de nieuwe winkelunits op site 9 van het shopping center "Espace Nord", die bijna 490 k€ hoger lagen dan in 2018.

Bovenstaande tabel bevat de verschillende bestanddelen van de huurinkomsten. Naast de huurgelden omvatten de huurinkomsten ook:

- elementen met betrekking tot de spreiding van toegestane huurkortingen, die overeenkomstig de IFRS-normen geboekt worden; de vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten.

De Vennootschap geeft haar vastgoedbeleggingen in huur, in hoofdzaak op basis van handelshuurovereenkomsten of

huurovereenkomsten volgens gemeen recht, die gewone huurovereenkomsten zijn in de zin van IAS 17. Voorts sluit de Vennootschap bij gelegenheid ook tijdelijke overeenkomsten (huurovereenkomst vernieuwd van maand tot maand, van 6 maanden tot 6 maanden, zelfs van jaar tot jaar). Deze laatste soort huurovereenkomst maakt maar een miniem percentage uit van alle huurovereenkomsten.

De meeste huurovereenkomsten bevatten bepalingen die bedoeld zijn om bij negatieve schommeling van de index, de negatieve gevolgen voor de Vennootschap te beperken.

Een bankwaarborg ten belope van 3 maanden huur wordt gevraagd. Ondanks het feit dat de huurgelden doorgaans vooraf te betalen zijn, op maand- of kwartaalbasis, wordt doorgaans ook een provisie gevraagd voor de huurlasten en de taksen die de Vennootschap toekomen, en waarvoor elk jaar een verrekening doorgevoerd wordt.

De GW is eigenaar van 5 gronden, die zij verhuurt aan huurders waarvan sommigen er hun gebouw opgetrokken hebben. Bemerkt dat in dit geval de gebouwen eigendom worden van





de verhuurder bij vertrek van de huurder of bij het einde van de huurovereenkomst indien deze niet verlengd wordt.

Geen enkel huurovereenkomst bevat een aankoopclausule voor het gebouw.

Onderstaande tabel toont alle niet-geïndexeerde toekomstige huurgelden die geïnd zullen worden tot hun volgende vervaldag.

Voor bijkomende gegevens over de huurinkomsten, de huurovereenkomsten en de huurders verwijzen wij naar het deel "Vastgoedverslag" van dit verslag.

#### NIET-GEÏNDEXEERDE TOEKOMSTIGE HUURGELDEN

	2018	2019
Op minder dan één jaar	17.149.802	19.936.471
Op meer dan één jaar maar minder dan vijf jaar	16.756.009	23.606.152
Op meer dan vijf jaar	15.231	11.385.973
<b>TOTAAL</b>	<b>33.921.042</b>	<b>51.928.596</b>

#### TOELICHTING 22 - Met verhuur verbonden kosten (in €)

	2018	2019
<b>III. Met verhuur verbonden kosten</b>	<b>39.850</b>	<b>-133.833</b>
A. Te betalen huur op verhuurde activa	-	-
B. Waardevermindering op handelsvorderingen	-508.391	-314.471
C. Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	548.240	180.638

De Vennootschap heeft haar kantoren in eigendom en betaalt dus geen huur aan derden. Voor een goed begrip (Toelichting 5 – Waardering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen) de Vennootschap betreft in het gebouw aan de Avenue Jean Mermoz 29 te Gosselies, 386 m<sup>2</sup> van een 1.215 m<sup>2</sup> groot gebouw, dat op zijn beurt deel uitmaakt van de site 33 die 31.970 m<sup>2</sup> groot is; dit is de reden

waarom er geen afzonderlijke waardering bestaat door de Onafhankelijke vastgoeddeskundige.

De waardeverminderingen en de terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen worden in detail beschreven in Toelichting 8 "Handelsvorderingen en dubieuze vorderingen".

#### WAARDEVERMINDERINGEN GEBOEKT OP DUBIEUZE VORDERINGEN

	2018	2019
Bedrag van de geboekte nieuwe waardeverminderingen	-350.603	-314.471
Bedrag van de uitgeboekte waardeverminderingen als gevolg van de recuperatie van de dubieuze vorderingen	110.211	88.350
Bedrag van de uitgeboekte waardeverminderingen in verband met voorgoed verloren vorderingen, waarvoor een waardevermindering geboekt werd	280.242	92.288
	<b>39.850</b>	<b>-133.833</b>

## TOELICHTING 23 - Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (in €)

	2018	2019
<b>V. Recuperatie van huurlasten en belastingen</b>	<b>2.914.858</b>	<b>3.158.711</b>
A. Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar aan de huurder	1.325.251	1.468.812
B. Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1.589.607	1.689.899

De huurovereenkomsten van de Vennootschap voorzien in doorrekening van lasten die a priori door haar gedragen worden maar die voor de huurder zijn, met name:

- onderhoud en bewaking op basis van een vast bedrag,
- desgevallend, verbruiksgoederen afhankelijk van het daadwerkelijke verbruik,
- onroerende voorheffingen en taksen.

	2018	2019
<b>VII. Huurlasten en belastingen</b>	<b>-3.838.218</b>	<b>-3.688.231</b>
A. Huurlasten gedragen door de eigenaar	-2.011.000	-1.840.549
B. Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1.827.218	-1.847.682

Op 31 december 2019 blijkt uit de vergelijking tussen de rubrieken V en VII hierboven dat de recuperatiepercentages de volgende zijn:

	2018	2019
A. Huurlasten gedragen door de eigenaar	65,90%	79,80%
B. Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	87,00%	91,46%

Wat betreft de doorrekening aan huurders van de kosten voor energie, onderhoud en bewaking heeft de Vennootschap op 31 december 2019 een bedrag gefactureerd van 1.469 k€. Daar tegenover stond op dezelfde datum een bedrag van 1.841 k€ aan kosten. Het aldus doorgerekende percentage steeg van 66% in 2018 naar 80% in 2019 vanwege onder meer elektriciteitswerken die de Vennootschap in de loop van het boekjaar uitgevoerd heeft.

Hetgeen voorafgaat vormt de enige contractuele verplichting van de Vennootschap in het licht van IAS 40-66.

Het niet-doorgerekende bedrag wordt beïnvloed door de gemiddelde bezettingsgraad tijdens het boekjaar voor wat betreft het gemeenschappelijke gedeelte van deze kosten.

Wat het percentage doorrekening aan de huurders van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen betreft, bedraagt het saldo van Rubriek VII B 1.848 k€, waarvan 1.689 k€ doorgerekend werd, wat neerkomt op een doorrekeningspercentage van 91,46%.



## TOELICHTING 24 - Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur (in €)

	2018	2019
<b>VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur</b>	-	-3.180

In de loop van dit boekjaar werd een marginale uitgave van 4 k€ gedaan op de site van Bultia Village.

## TOELICHTING 25 - Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (in €)

	2018	2019
<b>VII. Huurlasten en belastingen</b>	<b>-3.838.218</b>	<b>-3.688.231</b>
A. Huurlasten gedragen door de eigenaar	-2.011.000	-1.840.549
B. Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen <sup>1</sup>	-1.827.218	-1.847.682

De lasten die door de eigenaar gedragen worden maar voor rekening zijn van de huurder zijn, in het kader van de Vennootschap, het verbruik van water, elektriciteit en gas, alsook het onderhoud en de bewaking van sommige in huur gegeven gebouwen.

Om de drie maanden worden de verschillende meters opgenomen en voor doorrekening doorgestuurd naar elke klant die geen eigen meter heeft.

Regelmatig worden de groene ruimtes en de parkings onderhouden. Deze dienst wordt door de Vennootschap georganiseerd en behoudens contractuele uitzondering aan de huurders gefactureerd. Hiervoor geldt een vast bedrag op basis van de betrokken oppervlakte, bedrag dat jaarlijks geïndexeerd wordt.

De bewaking van bepaalde vastgoedsites wordt eveneens tegen een vast bedrag doorgefactureerd.

Voor bepaalde huurders geldt voor de huurlasten een periodieke provisionele facturatie. In verband met deze lasten kan er een klein verschil bestaan tussen de werkelijk aangerekende lasten en de lasten die daadwerkelijk gedragen werden door de Vennootschap, aangezien de verrekening jaarlijks plaatsvindt.

Bepaalde voor de huurders gedragen lasten kunnen ook door de Vennootschap betaald worden. Het betreft de gemeenschappelijke verlichting van de vastgoedsites, het hierboven vermelde onderhoud en het onderhoud van leegstaande gebouwen.

Bemerk tot slot dat voor bepaalde onroerende voorheffingen ontheffing aangevraagd werd bij de Belastingadministratie. Bij terugbetaling worden zij geboekt onder rubriek VII.A "Huurlasten gedragen door de eigenaar".

## TOELICHTING 26 - Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (in €)

	2018	2019
<b>VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven</b>	<b>-64.822</b>	<b>11.785</b>
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-64.822	11.785

Op 31 december 2019 noteerde de Vennootschap achterstalligheidsinteressen op de betaling van huren ten belope van €11.785.

(1) Zie Toelichting 23.

## TOELICHTING 27 - Technische kosten (in €)

	2018	2019
<b>IX. Technische kosten</b>	<b>-1.284.179</b>	<b>-1.449.211</b>
A. Recurrent	-206.773	-173.374
<i>Verzekeringspremies</i>	-206.773	-173.374
B. Niet-recurrent	-1.077.407	-1.275.837
<i>Grote herstellingen</i>	-972.918	-1.071.416
<i>Schadegevallen</i>	-104.489	-204.421

De verzekeringspremies vallen iets hoger uit in vergelijking met 2018 (boekjaar van 15 maanden) vanwege de fusie door overneming van de dochteronderneming Centre commercial St Georges NV in september 2018.

De uitgaven voor grote herstellingswerken die op het boekjaar geboekt worden, zijn tijdens het boekjaar met 293 k€, in prorata temporis, toegenomen.

De belangrijkste herstellingswerken tijdens het boekjaar betroffen volgende sites:

- Site 8 te Courcelles – rue de la Glacerie: 88 k€ voor de herstelling van de kaaien, de afsluitingsmuren van de site, als gevolg van de afbraak van de conciërgewoning, en versterking van de betonstructuur;
- Site 10 te Gosselies – Demanet: 33 k€ voor de vervanging van de kroonlijsten van de voormalige Demanet-gebouwen

- Site 13 te Gosselies – City Nord: 72 k€ voor de nieuwe brandwerende vloer in de brouwerij “La Pause”;

- Site 15 te Sint-Genesius-Rode: 82 k€ herstelling airco en onderhoud elektriciteitskring;

- Site 24 te Gosselies – rue des Emailleries: 50 k€ voor de vervanging van de slagboom, herstelling van de gevelbekleding gebouw en dak;

- Site 30 te Marchienne-Au-Pont – rue Bonehill: 231 k€, waarvan 225 k€ in verband met een probleem met de elektriciteitscabine.

De schadegevallen stijgen met 121 k€. Deze werden vergoed door de verzekeringen (zie de Rubriek «Andere opbrengsten»), en dus hebben zij geen impact gehad op het nettoresultaat van het boekjaar.

## TOELICHTING 28 - Commerciële kosten (in €)

	2018	2019
<b>X. Commerciële kosten</b>	<b>-109.387</b>	<b>-127.031</b>
Makelaarscommissies	-52.780	-44.109
Publiciteit	-56.607	-82.922

De GW doet een beroep op vastgoedtussenpersonen om de leegstand zo veel mogelijk te beperken, dit ter ondersteuning van het interne team. Deze rubriek vermeldt de aan hen betaalde commissies.

Met de bedoeling de visibiliteit van de Vennootschap te verbeteren en de verschillende winkelcentra te promoten, neemt de Vennootschap deel aan beurzen en culturele, sportieve en andere evenementen.



## TOELICHTING 29 - Beheerkosten vastgoed (in €)



	2018	2019
<b>XII. Beheerkosten vastgoed</b>	<b>-2.663.046</b>	<b>-2.207.561</b>
A. Externe beheervergoedingen	-2.365.148	-1.995.971
Vergoedingen van de zaakvoerder (inclusief BTW)	-680.625	-574.750
Bezoldigingen van de bestuursorganen	-1.593.773	-1.348.621
Vergoeding van de vastgoeddeskundige <sup>1</sup>	-90.750	-72.600
B. Beheerkosten vastgoed	-297.897	-211.590
Advocaten	-58.589	-48.709
Taksen en vergoedingen	-239.309	-162.881
Afschrijvingen op gebouwen	-	-

Aangezien de Vennootschap het statuut heeft van een Commanditaire vennootschap op aandelen die geleid wordt door een rechtspersoon-zaakvoerder (de NV WEPS), werden de aan de zaakvoerders uitbetaalde vergoedingen op de jongste Gewone Algemene Vergadering in april 2019 vastgelegd op €475.000 exclusief BTW voor een boekjaar van 12 maanden, of €574.750 inclusief BTW.

Op 31 december 2019 bedroeg de bezoldiging van de bestuursorganen 1.348 K€, dit is prorata temporis een toename met 73 K€ tegenover 2018. Verklaringen hiervoor zijn:

- de herclassificatie ten belope van 60 k€ van de kosten voor de bedrijfswagens van de Effectieve Leiders die in 2018 opgenomen waren onder de Algemene kosten (rubriek XIV), alsook de toekenning van een voertuig aan de CEO;
- het einde van het voordeel in verband met de vrijstelling van patronale RSZ voor de Effectieve Leider onder werknemerscontract ten belope van 19 k€;

- loonindexeringen en toename van het aantal door de CFO gepresteerde dagen, met name van 190 naar 196 dagen per jaar, dit alles ten belope van 20 k€;

- de daling van de zitpenningen voor de Raad van Bestuur, die 2 keer minder bijeengekomen is dan in 2018, ten belope van 17,8 k€;

- een negatieve aanpassing van de bezoldiging van de Head of Marketing and Sales ten belope van 7,3 k€ in verband met haar benoeming als Voorzitster van de Raad van Bestuur.

Wat de post "Taksen en vergoedingen" betreft, noteren wij een daling prorata temporis met 27 k€. De inkoehiering van de taks 2018 op de buiten gebruik gestelde sites van economische activiteit (Site 39 in Dampremy) werd gecompenseerd door een te ontvangen inkomst vanwege de verhuring van genoemde site voor 50 jaar aan de keten Decathlon, die er een gebouw opgetrokken heeft.

### BEZOLDIGINGEN VAN DE BESTUURSORGANEN (IN €)

	2018	2019
Effectieve leiders	919.986	1.038.305
<i>waarvan CEO's</i>	250.005	513.775
Bestuurders RvB	386.306	283.998
Auditcomité	30.855	26.318
<b>TOTAAL</b>	<b>1.337.147</b>	<b>1.348.621</b>

(1) Zie deel "Vastgoedverslag".

## TOELICHTING 30 - Algemene kosten van de vennootschap (in €)

	2018	2019
<b>XIV. Algemene kosten van de Vennootschap</b>	<b>-1.219.560</b>	<b>-1.169.626</b>
Financiële en boekhoudkundige vergoedingen (1)	-305.600	-260.643
Vergoedingen bedrijfsrevisoren (2)	-61.726	-63.365
Vergoedingen externe deskundigen(3)	-72.514	-218.416
Erelonen van advocaten en juridische kosten (4)	-6.058	-45.058
Kosten bedrijfsvoertuigen en -materieel (5)	-125.687	-59.370
Kosten kantoorbenodigdheden	-108.706	-92.916
Kosten drukken verslag (6)	-31.610	-43.415
Secretariaats- en marketingkosten (7)	-123.565	-122.319
IT-diensten en -producten (8)	-66.645	-75.455
Deelname aan seminars, opleidingen, beurzen, recepties, sponsoring (9)	-157.294	-95.246
Wettelijke formaliteiten en bijdragen (6)	-108.109	-77.507
Andere algemene kosten	-52.047	-15.917

Op 31 december 2007 laten de algemene kosten, prorata temporis vanwege de vijftien maanden activiteit in 2018, een stijging zien met 194 k€, die zich als volgt laat verklaren:

- (1) Aanwerving in 2018 in de loop van het jaar van een hulpboekhouder<sup>1</sup> die in 2019 voor 12 maanden meetelt = + 16 k€;
- (2) De honoraria van de Commissaris-Revisor zijn gestegen vanwege bijzondere opdrachten = + 14 k€;
- (3) Op vergelijkbare basis zijn de vergoedingen van externe deskundigen met 160 k€ gestegen, onder meer vanwege de juridische en ook financiële due diligences voor 4 verwervingen, waarvan er slechts 2 in januari 2020 afgerond werden = 144 k€. Onder deze post vallen ook de honoraria van de fiscaal expert die verantwoordelijk is voor de jaarlijkse regularisatie van de bijzondere BTW-prorata van de Vennootschap alsook de honoraria voor de interne audit;
- (4) De erelonen van advocaten en juridische kosten zijn voor het boekjaar met 40 k€ gestegen, in hoofdzaak vanwege een geschil met gunstige afloop voor de Vennootschap op site 8;
- (5) Daling met 41 k€ van de kosten voor voertuigen, die overgedragen werden naar Rubriek XII (Zie toelichting 29);
- (6) De posten "Kosten drukken verslag" alsook de "Wettelijke formaliteiten en bijdragen" stijgen als gevolg van de publicatiekosten voor de verslagen in het Nederlands;
- (7) De secretariaatskosten zijn in verhouding tot de groeiende behoeften van de onderneming toegenomen met 23 k€, en ook als gevolg van de verdubbeling van het aantal verslagen en publicaties in een Nederlandse versie;
- (8) Toename van de "IT-diensten en -producten" vanwege de groeiende behoeften van de onderneming = + 22 k€;
- (9) De post "Deelname aan seminars, opleidingen, beurzen, recepties, sponsoring" daalde met 31 k€, in hoofdzaak vanwege de daling van de opleidingskosten ten belope van 22 k€ en de stopzetting van de sponsoring voor het verschil.

## ERELONEN VAN DE PWC-COMMISSARIS IN 2018 (ART. 134 WVV)

	Audit	Services liés
Erelonen van de commissaris 2019 ( WEB Comm. VA)	35.600	-
Erelonen van de commissaris 2019 ( WEB Comm. VA) – aanvulling	2.486	-
Erelonen van de commissaris 2019 ( WEB Comm. VA) 2018 complementen	-	1.683
Voorschotdividend	-	14.182
BTW op het totaal	-	9.413
	38.086	25.278
		63.365

(1) onder stattut van uitzendkracht in 2018



## TOELICHTING 31 - Andere operationele opbrengsten en kosten (in €)

	2018	2019
<b>XV. Andere operationele kosten en opbrengsten</b>	<b>85.659</b>	<b>431.653</b>
Uitkeringen verzekeringen	101.006	207.001
Minderwaarden op handelsvorderingen	-292.583	-130.567
Andere inkomsten en diverse kosten	277.237	355.218

De post "Uitkeringen verzekeringen" staat voor de tussenkomst van de verzekeringsmaatschappijen in de uitgaven voor herstellingen na verschillende schadegevallen. Deze post stijgt tegenover 2018 in hoofdzaak vanwege de uitkeringen voor schadegevallen in de site 50 St Georges.

De post "Minderwaarden op handelsvorderingen" slaat op de impact van faillissementen die zich tijdens dit boekjaar voorgedaan hebben, waarvoor waardeverminderingen aangelegd waren ten laste van eerdere boekjaren. Aangezien deze laatste teruggenomen werden, is de globale impact op het resultaat gelijk aan 38 k€. (Zie Toelichting 22)

De post "Andere inkomsten en diverse kosten" bestaat uit 125 k€ aan gerecupereerde BTW op de superkosten van het boekjaar, 163 k€ aan gerecupereerde BTW op de superkosten van de voorgaande boekjaren, 72 k€ aan diverse recuperaties bij klanten.

## TOELICHTING 32 - Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (in €)

	2018	2019
<b>XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen</b>	<b>435.881</b>	<b>46.980</b>
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs – transactiekosten)	16.000.000	2.546.172
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-15.564.119	-2.499.192

### VERKOPEN 2019

	Fair Value 31/12/2018	Verkoopprijs 15/03/2019
Site 31 - Binche	-1.166.758	1.249.879

	Fair Value 30/06/2019	Verkoopprijs 11/09/2019
Site 1 - Jumet Rue de l'Industrie	-1.382.165	1.296.293

Op 31 december 2019 heeft de Vennootschap de verkoop geboekt van 2 gebouwen voor een totaal bedrag van €2.546.172, na aftrek van de vervreemdingskosten, wat goed is voor een positief resultaat van 46.980 k€. Voor meer details verwijzen wij naar Toelichting 5.

## TOELICHTING 33 - Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (in €)

	2018	2019
<b>XVIII. Variaties in de reële waarde</b>	<b>9.913.510</b>	<b>-1.650.967</b>
A. Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	23.986.027	11.298.754
B. Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-14.072.517	-12.949.721
	2018	2019
<b>Waardering van de vastgoeddeskundige op afsluitingsdatum N-1</b>	<b>235.413.460</b>	<b>263.366.300</b>
Verwervingen, inclusief opleg en aktekosten	32.053.075	-
Projectontwikkelingen	1.689.622	5.771.927
Kapitaaluitgaven	3.682.055	3.385.336
Overdracht van gebouwen bestemd voor verkoop	-3.821.302	102.688
Overdrachten <sup>1</sup>	-15.564.119	-
<b>Waardering van de vastgoeddeskundige op afsluitingsdatum N</b>	<b>263.366.300</b>	<b>270.975.284</b>
Stijging/(daling) van de reële waarde	9.913.510	-1.650.967

## TOELICHTING 34 - Ander portefeuilleresultaat (in €)

	2018	2019
<b>XIX. Ander portefeuilleresultaat</b>	<b>336.958</b>	<b>-</b>

Op 31 december 2018 presenteerde de Vennootschap in haar enkelvoudige financiële staten, die het gevolg zijn van de fusie door overneming van haar dochteronderneming

Centre Commercial St Georges NV, wat resulteerde in een resultaat van 337 k€.

## TOELICHTING 35 - Financiële inkomsten (in €)

	2018	2019
<b>XX. Financiële inkomsten</b>	<b>16.079</b>	<b>9</b>
A. Geïnde interesten en dividenden	16.079	9

Deze financiële inkomsten van 2019 zouden (at arm's length) overeenkomen met de interesten die in rekening gebracht werden aan de dochtervennootschap Centre Commercial

St Georges SA op kasgeldvoorschotten tussen 1 oktober 2017 en 31 augustus 2018.

(1) Voor meer details verwijzen wij naar Toelichting 5 alsook naar het Vastgoedverslag van dit verslag.





## TOELICHTING 36 - Netto interestkosten (in €)

	2018	2019
<b>XXI. Netto interestkosten</b>	<b>-2.094.264</b>	<b>-1.645.835</b>
A. Nominale interestlasten op leningen	-1.351.564	-984.782
C. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-742.701	-661.053

De post "Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten" slaat op de intereststromen die door de Vennootschap betaald werden als gevolg van de inschrijving op derivaten, waarvan een gedetailleerde beschrijving in Toelichting 16 en 17.

Voor de gedetailleerde beschrijving van de risico's met betrekking tot de financiële instrumenten verwijzen wij naar het punt "Risicofactoren: financiële risico's".

## TOELICHTING 37 - Andere financiële kosten (in €)

	2018	2019
<b>XXII. Andere financiële kosten</b>	<b>-4.213</b>	<b>-3.334</b>
A. Bankkosten en andere commissies	-4.213	-3.334

## TOELICHTING 38 – Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (in €)

	2018	2019
<b>XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen</b>	<b>-41.740</b>	<b>-420.327</b>
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-41.740	-420.327

De variaties in de reële waarde van financiële activa staan voor de positieve (+) of negatieve (-) variatie in de reële waarde buiten intereststromen van derivaten die niet voldoen aan de strenge voorwaarden zoals opgelegd door IAS 39 voor de afdekkingen van kasstromen.

Voor een gedetailleerde beschrijving van de afdekkingsinstrumenten verwijzen wij naar Toelichting 17 van dit verslag.

Een analyse van de gevoeligheid zoals berekend door de marktalen van de banken wordt eveneens verstrekt

in het Risicoverslag in 1<sup>ste</sup> deel van het jaarverslag, zie Risico 18 – Variatie in de reële waarde vakantieverlofdagen renteafdekkingsinstrumenten.

Zo het nettoresultaat op 31 december 2019 bij een variatie van 1 BP van het gemiddelde van de nettowaarden van de Euribor op 3 maanden over 5 of 7 jaar afhankelijk van de gekozen termijn, slechts ten belope van 21,6 K€ beïnvloed worden.

## TOELICHTING 39 - Belasting op het resultaat (in €)

	2018	2019
<b>XXV. Vennootschapsbelasting</b>	<b>-209</b>	<b>-581</b>
<b>Lopende belastingen</b>		
Belgische belastingen	-209	-581

WEB Comm.VA geniet een ander belastingstelsel dan commerciële vennootschappen. Dit stelsel voorziet in de toepassing van de Belgische vennootschapsbelasting (tegen

het gewone tarief) op een verminderde belastbare grondslag, met name in hoofdzaak op de verworpen uitgaven.

## TOELICHTING 40 - Nettoresultaat (in k€)

De variatie tussen het nettoresultaat 2018 en het nettoresultaat 2019 laat zich opdelen zoals te zien in onderstaande

tabel, die een verwijzing naar de Toelichtingen van dit verslag bevat.

Onderzoek van de variaties	Toelichting	k€
<b>Netto resultaat van het voorgaande boekjaar</b>		<b>24.401</b>
I. Huurinkomsten	21	-3.188
III. Met verhuur verbonden kosten	22	-174
IV – VIII Recuperatie van huurlasten	23 à 26	474
IX – XIII Vastgoedkosten	27 à 29	273
XIV. Algemene kosten van de Vennootschap	30	50
XV. Andere operationele kosten en opbrengsten	31	346
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	32	-389
XVIII. Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	33	-11.564
XIX. Ander portefeuilleresultaat	34	-337
XX. Financiële inkomsten	35	-16
XXI. Netto interestkosten	36	448
XXII. Andere interestkosten	37	1
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	38	-379
XXV. Vennootschapsbelasting	39	-
<b>Netto resultaat van het boekjaar</b>		<b>9.946</b>
<b>Variatie van het netto resultaat op 31/12/2019</b>		<b>-14.455</b>

## TOELICHTING 41 - Resultaat per aandeel

WEB Comm.VA is genoteerd in compartiment B van Euronext Brussels.

Overeenkomstig IFRS wordt het basisresultaat per aandeel verkregen door het resultaat van het boekjaar (teller) te delen door het gewogen gemiddelde aantal aandelen in omloop tijdens het boekjaar (noemer). Aangezien er bij WEB geen

instrumenten zijn die tot verwatering leiden, zijn het basisresultaat en het verwaterd resultaat identiek.

De jaarrekeningen van de Vennootschap voor het boekjaar 2018 sloegen op 15 maanden van activiteiten en zijn dus niet volledig vergelijkbaar met die van het boekjaar 2019.

	2018	2019
Netto resultaat van het boekjaar (teller)	€24.401.192	€9.946.016
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop (noemer)	3.166.337	3.166.337
<b>Basisresultaat per aandeel</b>	<b>€7,71</b>	<b>€3,14</b>
<b>Verwaterd resultaat per aandeel</b>	<b>€7,71</b>	<b>€3,14</b>



## ANDERE INFORMATIE PER AANDEEL

	2018	2019
<b>Nettoactief</b>	<b>€156.432.957</b>	<b>€157.038.279</b>
<b>Aantal aandelen</b>	<b>3.166.337</b>	<b>3.166.337</b>
Intrinsieke waarde van één maatschappelijk aandeel	€49,41	€49,60
Beurskoers op afsluitingsdatum	€48,80	€60,00
Operationeel resultaat vóór het resultaat op portefeuille	€5,00	€4,30
Resultaat op portefeuille	€3,27	-€0,51
Operationeel resultaat	€8,38	€3,79
Financieel resultaat	-€0,67	-€0,65
Financieel resultaat zonder variaties in de reële waarde	-€0,66	-€0,52
Resultaat vóór belasting	€7,71	€3,14
Belasting	-€0,00	-€0,00
Basisresultaat en verwaterd resultaat van het boekjaar per aandeel	€7,71	€3,14

## UITKEERBAAR RESULTAAT

	2018	2018 per aandeel	2019	2019 per aandeel
Nettoresultaat van het boekjaar (teller)	€24.401.192	€7,71	€9.946.016	€3,14
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	€508.391	€0,16	€314.471	€0,10
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	€-548.240	€-0,17	€-180.638	€-0,06
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	€-435.881	€-0,14	€-46.980	€-0,01
Positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	€-23.986.027	€-7,58	€-11.298.754	€-3,57
Negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	€14.072.517	€4,44	€12.949.721	€4,09
Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	€41.740	€0,01	€420.327	€0,13
<b>Uitkeerbaar resultaat</b>	<b>€14.053.692</b>	<b>€4,44</b>	<b>€12.104.164</b>	<b>€3,82</b>
Aantal aandelen	3.166.337	3.166.337	3.166.337	3.166.337
Uitkeerbaar resultaat over de periode, basis en verwaterd per aandeel	€4,44	€4,44	€3,82	€3,82
Aantal maanden activiteit	15	15	12	12
Recurrent uitkeerbaar maandresultaat over de periode, basis en verwaterd per aandeel	€0,30	€0,30	€0,32	€0,32

Het uitkeerbare resultaat voor 2019, zijnde een boekjaar met een normale duur van 12 maanden, stijgt tot 12.104 k€ in vergelijking met het boekjaar 2018 van 15 maanden maar omgerekend naar 12 maanden, wat een vergelijkbaar resultaat opleverend zou hebben van 11.243 k€. Dit komt

neer op een stijging met 7,6% op 1 jaar tijd, in hoofdzaak te danken aan de fusie door overname van de NV Centre Commercial St Georges in september 2018 en de verhuur van nieuwe winkelunits in Site 9.

TOELICHTING 42 - Transacties met verbonden partijen (in €) <sup>1,2</sup>

Onderstaande tabel toont, in de zin van IAS 24, alle transacties met partijen die met WEB Comm.VA verbonden zijn. Bepaalde aandeelhouders en/of bestuurders van de GVV WEB Comm.VA zijn ook aandeelhouder en/of bestuurder van de hierna vermelde vennootschappen en zouden dus een zekere invloed kunnen uitoefenen op deze vennootschappen.

De Vennootschap beklemtoont dat deze verbonden partijen geen andere voordelen hebben van welke aard ook.

Wat de Effectieve Leiders betreft die, in de zin van IAS 24.9, beschouwd worden als managers op sleutelposities, verwijzen wij de lezer naar Toelichting 29 van het jaarlijks financieel verslag op 31 december 2019.

Bij wijze van inleiding wordt eraan herinnerd dat het boekjaar 2018 geen 12 maar 15 maanden telde, wat de vergelijking van saldi niet-relevant maakt.

VERBONDEN VENNOOTSCHAPPEN	SOORT PRESTATIES	2018	2019
WEPS NV BE0463.639.412	Statutair zaakvoerder:		
	- Vergoedingen van de zaakvoerder (1)	680.625	574.750
	- Financiële en boekhoudkundige kosten (2)	182.987	203.568
	- Administratieve kosten (2)	311.093	183.593
	- Technische kosten (2)	31.957	103.430
	- Kosten bedrijfsvoertuigen (3)	121.361	119.491
	- Remuneratie Bestuurders, Auditcomité en kosten (4)	398.778	328.699
	- Diverse kosten (5)	267.059	207.997
	- Openstaand saldo bij afsluiting van het boekjaar	-242.692	-273.609
W.TEAM NV BE0478.981.050	Bedrijf dat diensten, onderhoud en kleine herstellingen uitvoert aan de vastgoedbeleggingen (6):		
	- Bedrag van de transacties van het boekjaar	1.023.636	676.807
	- Openstaand saldo bij afsluiting van het boekjaar	-21.199	-
	Bedrijf dat diensten, grote herstellingen uitvoert aan vastgoedbeleggingen:		
- Bedrag van de transacties van het boekjaar	154.753	197.493	
- Openstaand saldo bij afsluiting van het boekjaar	-	-	
SPP NV BE0864.622.465	Huurder van kantoren:		
	- Bedrag van de transacties van het boekjaar	-66.587	-50.557
	- Openstaand saldo bij afsluiting van het boekjaar	-	-
ASCO CVBA BE0445.165.662	Doorfacturatie van reclamekosten:		
	- Bedrag van de transacties van het boekjaar	-	-16.000
	- Openstaand saldo bij afsluiting van het boekjaar	-	-

(1) De door deze toelichting beoogde transactie worden ook boogd door Art. 37 van het KB van 13/07/2014 betreffende de GW's. Tijdens de twee boekjaren werd geen van deze transacties doorgevoerd tegen voorwaarden die buiten het normal kader van zakendoen van de GVV vallen

(2) De positieve bedragen kome pveree, ùet scjimde, pf lpste, va, de GVV, daar waar de negatieve bedragen staan voor vorderingen of opbrengsten.

Alle transacties met verbonden partijen worden hierboven opgesomd. Bij gebrek echter aan wettelijke criteria voor het inventariseren van de transacties met verbonden partijen die gesloten zouden worden tegen andere dan marktvoorwaarden, wordt hierover in dit document geen informatie verstrekt. Alle facturaties van de Statutaire Zaakvoerder WEPS SA, die over de operationele middelen beschikt voor het besturen van de Vennootschap overeenkomstig Artikel 4 van de wet betreffende de GV's die opgericht worden in de vorm van Comm.VA van 12 mei 2014, worden pondspondsgewijs doorgerekend.

Volgende variaties vragen de volgende toelichtingen.

(1) De Gewone Algemene Vergadering van 23 april 2019 heeft de vaste vergoeding van 475k€ exclusief BTW per jaar voor de statutaire zaakvoerder bevestigd.

- (2) De toename van de consolidatiekring van de Vennootschap heeft geleid tot een evolutie van de vaste beheerkosten als gevolg van de aanwerving van 2 voltijdse medewerkers ter versterking van de technische dienst en de boekhouding.
- (3) Lichte stijging van de kosten voor de bedrijfswagens als gevolg van de toekenning van een voertuig aan de CEO.
- (4) Lichte stijging van de kosten in verband met aanvullende facturatie met betrekking tot 2018.
- (5) Lichte daling van de werkingskosten.
- (6) Daling van de prestaties gefactureerd door W.Team in verhouding tot de afname van de consolidatiekring van de Vennootschap met onder meer de overdracht van Eupen en Berchem.



## Toelichting 43 - Markante gebeurtenissen na afsluiting

Wij verwijzen de lezer naar Deel 1 van dit Jaarverslag – Gebeurtenissen na afsluiting. Hoe dan ook zijn de voorgestelde jaarrekeningen op 31 december 2019 voor zover ons bekend niet vatbaar voor aanpassingen (IAS 10).

Op 22 januari jongstleden heeft de Vennootschap alle aandelen verworven in het kapitaal van de NV Business Park Alleur, gevestigd in Loncin, in de streek van Luik, vlak bij de verkeerswisselaar, op 3 minuten van een afrit van de autowegen naar Brussel, Namen, Aken. Het betreft een in 2019-2019 gebouwd moduleerbaar kantoorgebouw met een oppervlakte van 4.700 m<sup>2</sup>, verspreid over 6 verdiepingen en met 161 parkeerplaatsen. De bezettingsgraad van de site bedraagt 100 % dankzij een vaste huurovereenkomst van 111 maanden, die op 1 mei 2019 aangevangen is. De jaarlijkse huuropbrengst bedraagt ± €1.045.000.

Op 31 januari jongstleden heeft de Vennootschap alle aandelen verworven in het kapitaal van de NV SPI. Het betreft een in 2004 opgetrokken en recent gerenoveerd gebouw van 6.000 m<sup>2</sup> op een terrein van 11.000 m<sup>2</sup> en met 71 parkeerplaatsen binnen het multimodale logistieke platform "Magna Park". De bezettingsgraad bedraagt 100%. Het gebouw is volledig verhuurd aan een farmaceutische groep met een vaste huurovereenkomst van 10 jaar, die op 1 juli 2017 aangevangen is. Dit vertaalt zich in een bijkomende huuropbrengst op jaarbasis van €375.000.

Op 11 februari 2020 heeft WEB Comm.VA een gebouw met grond verworven aan de Chaussée de Philippeville 223 te 6280 Gerpinnes.

Op 4 maart 2020 heeft WEB Comm.VA het kantoorgebouw verkocht aan de Rue Général de Gaulle 12 te 6180 Courcelles.

In het licht van de recente actualiteit moeten wij vaststellen dat het COVID-19-virus een ernstige bedreiging vormt voor de gezondheid van alle burgers van het land en ook een grote uitdaging voor onze regeringen.

De economische schok die deze gezondheids crisis veroorzaakt, kent zijn weerga niet in de recente geschiedenis en op dit ogenblik is de juiste draagwijdte ervan onmogelijk in te schatten.

De regeringsmaatregelen die als antwoord op deze crisis genomen werden en nog genomen zullen worden, zullen vanzelfsprekend een enorme weerslag hebben op de activiteiten van onze huurders. De impact van deze gebeurtenissen op onze activiteiten gedurende dit boekjaar kan nog niet ingeschat worden.

In dit verband verwachten we van sommige van onze huurders verzoeken te ontvangen om hun huur geheel of gedeeltelijk tijdelijk op te schorten. We zullen hun verzoeken bestuderen en zijn bereid om samen met hen geschikte oplossingen te overwegen die hun kasstroom tijdelijk zouden verlichten zonder ons financiële saldo voor het begrotingsjaar 2020 in gevaar te brengen.

Concluderend zijn wij van mening dat een materiële impact moet worden geregistreerd zodra we onze huur onbetaald zien voor een kwart van 50% of meer.

## Toelichting 44 - Financiële dienst

De financiële dienst van de Vennootschap wordt verzekerd door de firma Euroclear Belgium, Koning Albert II-laan 1 te

1210 Brussel. De vergoeding voor het beschouwde boekjaar bedraagt 14 K€ inclusief BTW.

### 3. Verslag van de commissaris<sup>1</sup>

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden de rekeningen van WEB Comm.VA onderworpen aan een controle door PwC Bedrijfsrevisoren CVBA, Woluwe Garden, Woluwedal, 18 – 1932 Sint-Stevens Woluwe, België, vertegenwoordigd door dhr. Damien WALGRAVE, Commissaris, benoemd voor een verlengbare periode van 3 jaar.

Aanvang: GAV 2016 – Boekjaar 2016 (10/01/2017) Einde: GAV 2019 – Boekjaar 2019 (28/04/2020)

Voor de beschouwde periode werd de Commissaris van PwC een bedrag van 38.086,40 € exclusief BTW toegekend voor erelonen en kosten met betrekking tot de controleopdracht.<sup>1</sup>

#### **VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN WAREHOUSES ESTATES BELGIUM CVA OVER DE JAARREKENING VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2019<sup>2</sup>**

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Warehouses Estates Belgium CVA (de "Vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Het vormt één geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 10 januari 2017, overeenkomstig het voorstel van de statutaire zaakvoerder uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2019. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende drie opeenvolgende boekjaren.

#### **Verslag over de jaarrekening**

##### **Oordeel zonder voorbehoud**

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de Vennootschap. De jaarrekening omvat de financiële staat op 31 december 2019, de stand van het globaal resultaat, de evolutie van het eigen vermogen en het kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum alsook de toelichtingen bij de financiële staten. Het totaal van de financiële staat bedraagt EUR'000' 277.886 en de stand van het globaal resultaat toont een positief nettoresultaat van het boekjaar van EUR'000' 9.946.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2019, alsook van haar resultaten en van haar kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* ("IFRS"), zoals goedgekeurd door de Europese Unie en geïmplementeerd door het KB van 13 juli 2014 "met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen".

##### **Basis voor het oordeel zonder voorbehoud**

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Wij hebben bovendien de door de IAASB goedgekeurde internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op de huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd zijn op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "*Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening*" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van de statutaire zaakvoerder en van de aangeestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

(1) Het ereloon bedraagt €35.600 HTVA buiten kosten, buiten uitgaven (4%), buiten IBR-bijdrage van 1,3% en vaste bijdrage van €40 per boekjaar voor de revisie van de rekeningen van het boekjaar.

(2) Vrije vertaling

## **Benadrukking van een bepaalde aangelegenheid – Gebeurtenis na de datum van afsluiting van het boekjaar**

Wat betreft de COVID-19 pandemie, vestigen wij de aandacht op punt "Gebeurtenissen na afsluiting" van het jaarverslag en toelichting 43 "Markante gebeurtenissen na afsluiting" van de jaarrekening. Daarin licht de statutaire zaakvoerder zijn mening toe dat de gevolgen van deze pandemie een effect van materieel belang zouden kunnen hebben op de bedrijfsactiviteiten van de Vennootschap in 2020, maar dat ze geen effecten van materieel belang hebben op de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2019. Wij brengen geen voorbehoud in ons oordeel tot uitdrukking met betrekking tot deze aangelegenheid.

### **Kernpunten van de controle**

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

## **Waardering van de vastgoedbeleggingen**

### **Kernpunt van de controle**

De Vennootschap heeft op 31 december 2019 vastgoedbeleggingen op het actief van de balans geboekt voor een totaalbedrag van EUR '000' 272.195. De IFRS-standaarden vereisen dat vastgoedbeleggingen aan reële waarde worden geboekt. De bepaling van die reële waarde hangt sterk af van een aantal gekozen parameters. De belangrijkste zijn de huurwaarde van het vastgoed, de bezettingsgraad, de verdisconteringsvoet en de geschatte kosten voor onderhoud en herstellingen.

In overeenstemming met de voor gereguleerde vastgoedvennootschappen van toepassing zijnde wetgeving worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd door een externe schatter die de reële waarde bepaalt per trimester. De reële waarde van de vastgoedbeleggingen geboekt op het actief van de balans is dezelfde zoals bepaald door de externe schatter.

De waardering van de vastgoedbeleggingen vormt een kernpunt bij onze controle van de jaarrekening, enerzijds vanwege hun materieel belang in de jaarrekening en anderzijds vanwege het subjectieve karakter van het waarderingproces.

### ***Hoe werd dit kernpunt behandeld in het kader van onze controle?***

Wij hebben de betrouwbaarheid van de externe waardering en de redelijkheid van de gebruikte parameters geëvalueerd op basis van onderstaande werkzaamheden:

- Wij hebben het rapport van de externe schatter afgestemd met de financiële overzichten op 31 december 2019 en hebben wij de objectiviteit, onafhankelijkheid en bekwaamheid van de externe schatter beoordeeld;

- Wij hebben voor de wijzigingen in de reële waarde ten opzichte van 31 december 2018 de redelijkheid van de onderliggende parameters geanalyseerd;
- Wij hebben ook de realisatiewaarden van de vastgoedbeleggingen die werden verkocht tijdens het boekjaar vergeleken met hun reële waarden in de laatste jaarrekening voor de overdracht;
- Tenslotte hebben wij getoetst of de opgenomen informatie in de toelichting van de jaarrekening in overeenstemming is met de IFRS-standaarden.

## **Waardering van de financiële derivaten**

### **Kernpunt van de controle**

Met het oog op het indekken van het interestrisico op de kredieten heeft de Vennootschap financiële derivaten afgesloten met een totale nominale waarde van EUR 56,7 miljoen. De IFRS-standaarden vereisen dat deze financiële derivaten zouden worden opgenomen aan hun reële waarde.

Aangezien de reële waarde van de financiële derivaten wordt bepaald op basis van een complex financieel model en financiële parameters (zie toelichting 14 van de jaarrekening) en vanwege het subjectieve karakter van deze complexe berekeningen, beschouwen wij de waardering van de financiële derivaten als een kernpunt van de controle.

### ***Hoe werd dit kernpunt behandeld in het kader van onze controle?***

Wij hebben bevestigingsbrieven verkregen van de banken met als doel het bestaan en de volledigheid van de contracten alsook de waardering ervan op 31 december 2019 te valideren. Vervolgens hebben wij, op onafhankelijke wijze en met behulp van onze experts, de reële waarde van deze contracten bepaald en vergeleken met de waarde die werd opgenomen in de jaarrekening.

Verder hebben wij getoetst of de opgenomen informatie in de toelichting van de jaarrekening in overeenstemming is met de IFRS-standaarden.

### **Verantwoordelijkheden van de statutaire zaakvoerder voor het opstellen van de jaarrekening**

De statutaire zaakvoerder is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de IFRS, zoals goedgekeurd door de Europese Unie en geïmplementeerd door het KB van 13 juli 2014 "met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen", alsook voor de interne beheersing die de statutaire zaakvoerder noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de jaarrekening is de statutaire zaakvoerder verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de statutaire zaakvoerder



het voornemen heeft om de Vennootschap te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen, of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

### **Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening**

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader na dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee de statutaire zaakvoerder de bedrijfsvoering van de Vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door de statutaire zaakvoerder gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;

- het concluderen of de door de statutaire zaakvoerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan het auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die met het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

### **Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen**

#### **Verantwoordelijkheden van de Statutaire Zaakvoerder**

De statutaire zaakvoerder is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport en voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (vanaf 1 januari 2020), het Wetboek van vennootschappen (tot en met 31 december 2019) en van de statuten van de Vennootschap.





## Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, alsook de naleving van de statuten en van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (vanaf 1 januari 2020) en het Wetboek van vennootschappen (tot en met 31 december 2019) te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

## Aspecten betreffende het jaarverslag

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen tijdens de controle, of het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, zijnde volgende secties:

- Profiel
- Brief aan de aandeelhouders
- Kerncijfers
- Financiële kalender
- Historiek
- Risicofactoren
- Vastgoedverslag

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

## Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de jaarrekening.

## Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

- De resultaatverwerking die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (vanaf 1 januari 2020), het Wetboek van vennootschappen (tot en met 31 december 2019) zijn gedaan of genomen;
- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.
- Tijdens het boekjaar werd een interimdividend uitgekeerd waarover wij het hierbij gevoegd verslag hebben opgesteld, overeenkomstig de wettelijke vereisten.

Sint-Stevens-Woluwe, 26 maart 2020

De commissaris  
PwC Bedrijfsrevisoren BV  
Vertegenwoordigd door

Damien Walgrave  
Bedrijfsrevisor

Bijlage 1: Commissarisverslag aan de statutaire zaakvoerder met betrekking tot de uitkering van een interim dividend, opgesteld conform artikel 618 van het Wetboek van vennootschappen.

Bijlage 2: Jaarlijks Financieel Verslag 2019

## Bijlage

### **VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER VAN WAREHOUSES ESTATES BELGIUM CVA OVER DE STAAT VAN ACTIVA EN PASSIVA OPGESTELD TER GELEGENHEID VAN DE UITKERING VAN EEN INTERIMDIVIDEND<sup>1</sup>**

#### **Inleiding**

*Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de in bijlage opgenomen staat van activa en passiva (hierna "Staat") op 30 september 2019, op basis waarvan de Statutaire Zaakvoerder van Warehouses Estates Belgium CVA (hierna "Vennootschap") de uitkering van een interimdividend voorstelt voor een bedrag van EUR 7.124.258,25 (soit EUR 2,25 / aandeel), zoals voorzien op grond van artikel 47.2 van de statuten.*

*De Statutaire Zaakvoerder is verantwoordelijk voor het opstellen en de getrouwe weergave van deze Staat in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards ("IFRS"), zoals goedgekeurd door de Europese Unie en geïmplementeerd door het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen en met het Wetboek van vennootschappen. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie te formuleren over deze Staat op basis van de door ons uitgevoerde beoordeling overeenkomstig ISRE 2410 en artikel 618 van het Wetboek van vennootschappen.*

#### **Omvang van de beoordeling**

*Wij hebben onze beoordeling van de Staat op 30 september 2019 uitgevoerd overeenkomstig de International Standard on Review Engagements 2410, "Beoordeling van tussentijdse financiële informatie uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit" (ISRE 2410). Een beoordeling van de Staat bestaat uit het verzoeken om inlichtingen, in hoofdzaak bij de voor financiën en administratie verantwoordelijke personen, alsmede uit het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een overeenkomstig de Internationale Controlestandaarden uitgevoerde controle. Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat zekerheid te verkrijgen dat wij kennis zullen krijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden onderkend. Bijgevolg brengen wij geen controle-oordeel tot uitdrukking.*

#### **Conclusie**

*Op basis van de door ons uitgevoerde beoordeling, hebben wij geen kennis van feiten waaruit zou blijken dat de Staat geen getrouwe weergave is, in alle van materieel belang zijnde opzichten, van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards ("IFRS"), zoals goedgekeurd door de Europese Unie en geïmplementeerd door het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen en met het Wetboek van vennootschappen.*

*Tot slot blijkt dat, op basis van de Staat, de voorgenomen uitkering niet tot gevolg heeft dat het netto-actief, zoals bepaald in artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen en uitgevoerd door het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zou dalen tot beneden het gestorte kapitaal. Indien het netto-actief hoger is dan het bedrag van het gestorte kapitaal vermeerderd met de reserves, vereisen het Wetboek van vennootschappen of de statuten van de Vennootschap dat het interimdividend niet wordt uitgekeerd.*

*Onderhavig verslag heeft uitsluitend betrekking op de vereisten van artikel 618 van het Wetboek van vennootschappen en is niet bestemd voor gebruik in een andere context.*

*Sint-Stevens-Woluwe, 22 november 2019*

*PwC Bedrijfsrevisoren cvba  
De Commissaris,  
vertegenwoordigd door*

*Damien Walgrave  
Bedrijfsrevisor*

*Bijlage: Staat van activa en passiva per 30 september 2019*

(1) Vrije vertaling

## Bijlage: Staat van activa en passiva per 30 september 2019

### ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE (EN €)



		IFRS	IFRS
	Notes	31/12/2018	30/09/19
<b>ACTIF</b>			
<b>I. Actifs non courants</b>		<b>263.387.750</b>	<b>268.861.018</b>
C. Immeubles de placement	4	263.366.300	268.847.218
- Immeubles disponibles à la location		263.366.300	268.847.218
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		21.450	13.800
<b>II. Actifs courants</b>		<b>8.742.883</b>	<b>6.452.890</b>
A. Actifs détenus en vue de la vente	4	3.821.302	819.422
- Immeubles de placement		3.821.302	819.422
B. Actifs financiers courants		2.449	2.449
- Prêts et créances		2.449	2.449
D. Créances commerciales	6	3.935.356	4.511.386
E. Créances fiscales et autres actifs courants		12.811	51.413
- Autres	6	12.811	51.413
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	Flux	305.355	251.859
G. Comptes de régularisation		665.609	816.360
- Charges immobilières payées d'avance		240.349	384.816
- Autres		425.260	431.544
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>272.130.633</b>	<b>275.313.908</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>			
		<b>156 432 957</b>	<b>159 971 117</b>
A. Capital	12	8.403.938	8.403.938
- Capital souscrit	5	10.000.000	10.000.000
- Frais d'augmentation de capital		-1.596.062	-1.596.062
B. Primes d'émission		26.924.110	26.924.110
C. Réserves		107.627.580	118.888.473
- a. Réserve Légale		40.376	40.376
- b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		90.723.096	97.986.614
- c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-8.459.540	-8.724.958
- e. 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		-1.482.198	-1.523.938
- m. Autres réserves		2.455.361	0
- n. Résultats reportés des exercices antérieurs		24.350.485	31.110.380
D. Résultat net de l'exercice		13.477.329	5.754.596
- Résultat de l'exercice		13.477.329	5.754.596
<b>PASSIF</b>			
<b>I. Passifs non courants</b>		<b>92.008.034</b>	<b>96.726.611</b>
B. Dettes financières non courantes	6+7	92.008.034	96.726.611
a) Établissements de crédit		91.861.475	96.519.000
c) Autres		146.559	207.611
- Garanties locatives reçues		146.559	207.611
<b>II. Passifs courants</b>		<b>23.689.642</b>	<b>18.616.180</b>
B. Dettes financières courantes	6+8	12.249.875	8.002.965
a) Établissements de crédit		12.249.875	8.002.965
C. Autres passifs financiers courants	6+9	1.523.938	2.679.520
- Instruments de couverture autorisés		1.523.938	2.679.520
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		6.512.935	4.472.774
a) Exit Tax		1.253.527	1.253.527
b) Autres		5.259.408	3.219.247
- Fournisseurs	6	1.721.741	2.809.372
- Impôts, rémunérations et charges sociales		3.537.667	409.875
E. Autres passifs courants	6	24.856	24.859
- Autres		24.856	24.859
F. Comptes de régularisation		3.378.039	3.436.061
- Revenus immobiliers perçus d'avance		3.150.758	3.334.685
- Intérêts et autres charges courus non échus		227.280	101.376
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>		<b>272.130.633</b>	<b>275.313.908</b>

Résultat par action (IAS 33)		IFRS	IFRS
	Notes	31/12/2018	30/09/2019
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation	5	3.166.337	3.166.337
Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale <sup>1</sup>		49,41 €	50,52 €
Cours de bourse à la date de la clôture		48,80 €	56,00 €
Résultat de base par action		7,71 €	1,82 €
Résultat dilué par action		7,71 €	1,82 €
Capitalisation boursière		154.517.246 €	177.314.872 €
Immeubles de placement disponibles à la location	4	263.366.300 €	268.847.218 €
Immeubles de placement détenus en vue de la vente		3.821.302	819.422 €
Valeur du patrimoine immobilier (juste valeur)	4	267.187.602 €	269.666.640 €
Ratio d'endettement suivant Art. 27 de l'AR du 14/07/2014		40,71%	39,67%

Calcul détaillé du taux d'endettement		IFRS	IFRS
		31/12/2018	30/09/2019
<b>Méthode de calcul du Ratio d'endettement</b>	<b>(a+b+c+d)/e</b>	<b>40,71 %</b>	<b>39,67%</b>
+ Passifs non courants	a	92.008.034 €	96.726.611 €
+ Passifs courants	b	23.689.642 €	18.616.180 €
- Instruments de couverture autorisés	c	-1.523.938 €	-2.679.520 €
- Comptes de régularisation du passif	d	-3.378.039 €	-3.436.061 €
/ Total des capitaux propres et du passif	e	272.130.633 €	275.313.908 €

## ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL (EN €)<sup>1</sup>

		IFRS	IFRS
	Notes	30/06/2018	30/09/2019
<b>I. Revenus locatifs</b>		<b>12.944.684</b>	<b>14.085.133</b>
A. Loyers	10	12.976.242	14.134.162
C. Gratuités locatives	10	-31.558	-49.029
<b>III. Charges relatives à la location</b>		<b>73.572</b>	<b>-261.387</b>
B. Réductions de valeur sur créances commerciales		-247.761	-391.522
C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales		321.333	130.135
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>		<b>13.018.256</b>	<b>13.823.746</b>
<b>IV. Récupération de charges immobilières</b>		<b>250</b>	<b>.6.900.</b>
A. Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs		250	.6.900.
<b>V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>		<b>2.496.569</b>	<b>2.725.666</b>
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire		838.240	1.009.689
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués		1.658.329	1.715.977
<b>VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail</b>		<b>-</b>	<b>-2.965</b>
<b>VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>		<b>-3.037.901</b>	<b>-3.239.175</b>
A. Charges locatives exposées par le propriétaire		-1.232.798	-1.334.591
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués		-1.805.103	-1.904.584
<b>VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location</b>		<b>-70.605</b>	<b>9.575</b>
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>		<b>12.406.569</b>	<b>13.323.746</b>
<b>IX. Frais techniques</b>		<b>-864.939</b>	<b>-1.097.552</b>
A. Récurrents		-123.076	-130.842
- Primes d'assurance		-123.076	-130.842
B. Non récurrents		-741.863	-966.710
- Grosses réparations	11	-673.068	-796.935
- Sinistres		-68.794	-169.775

(1) La valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale reflète le total des fonds propres divisé par le nombre d'actions représentatives du capital de la Société.



	Notes	IFRS 30/06/2018	IFRS 30/09/2019
<b>X. Frais commerciaux</b>		<b>-53.088</b>	<b>-77.411</b>
A. Commissions d'agence		-35.249	-31.760
B. Publicité		-17.839	-45.651
<b>XII. Frais de gestion immobilière</b>		<b>-1.676.640</b>	<b>-1.676.209</b>
A. Honoraires versés aux gérants		-1.417.254	-1.484.599
- Honoraires de la gérance		-408.375	-431.063
- Rémunération des organes de gouvernance		-954.429	-999.553
- Honoraires de l'expert immobilier		-54.450	-53.983
B. Charges de gestion d'immeubles		-259.387	-191.610
- Avocats		-33.392	-35.697
- Taxes et redevances		-225.995	-155.913
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		<b>-2.594.667</b>	<b>-2.851.172</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>		<b>9.811.902</b>	<b>10.472.574</b>
<b>XIV. Frais généraux de la société</b>	12	<b>-673.574</b>	<b>-859.181</b>
<b>XV. Autres revenus et charges d'exploitation</b>		<b>-14.156</b>	<b>374.458</b>
B. Autres	13	-14.156	374.458
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>		<b>9.124.172</b>	<b>9.987.851</b>
<b>XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement</b>		<b>435.881</b>	<b>47.957</b>
A. Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)		16.000.000	2.547.149
B. Valeur comptable des immeubles vendus		-15.564.119	-2.499.192
<b>XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement</b>	4	<b>12.342.684</b>	<b>-1.891.931</b>
A. Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	4	22.141.111	5.597.476
B. Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	4	-9.798.426	-7.489.407
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>21.902.737</b>	<b>8.143.877</b>
<b>XX. Revenus financiers</b>		<b>13.119</b>	<b>4</b>
A. Intérêts et dividendes perçus		13.119	4
<b>XXI. Charges d'intérêts nettes</b>		<b>-1.235.463</b>	<b>-1.231.001</b>
A. Intérêts nominaux sur emprunt		-807.645	-745.533
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés		-427.818	-485.468
<b>XXII. Autres charges financières</b>		<b>-2.786</b>	<b>-2.701</b>
A. Frais bancaires et autres commissions		-2.786	-2.701
<b>XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers</b>		<b>-45.633</b>	<b>-1.155.582</b>
A. Instruments de couverture autorisés		-45.633	-1.155.582
- Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		-45.633	-1.155.582
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>		<b>-1.270.764</b>	<b>-2.389.280</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>		<b>20.631.973</b>	<b>5.754.596</b>
<b>XXV. Impôt des sociétés</b>		<b>-209</b>	<b>0</b>
Impôt		-209	0
<b>RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS DE L'EXERCICE</b>	14	<b>20.631.764</b>	<b>5.754.596</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL<sup>1</sup></b>	14	<b>20.631.764</b>	<b>5.754.596</b>
<b>RÉSULTAT DE BASE PAR ACTION<sup>2</sup></b>	14	<b>6,52</b>	<b>1,82</b>
<b>RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION<sup>2</sup></b>	14	<b>6,52</b>	<b>1,82</b>

(1) Le résultat global est égal au résultat net des activités clés de l'exercice. Aucun autre élément ne devant être pris en compte.

(2) Le « Résultat de base par action » s'obtient en divisant le « Résultat Global » par le nombre d'actions représentatives du capital de la Société.

IAS 33.73 et 33.73A : La dilution est une réduction du bénéfice par action ou une augmentation de la perte par action résultant de l'hypothèse de la conversion d'instruments convertibles, de l'exercice d'options ou de bons de souscription, ou de l'émission d'actions ordinaires si certaines conditions spécifiées sont remplies. Pour le calcul du résultat dilué par action, une entité doit ajuster le résultat net attribuable aux actionnaires ordinaires de l'entité mère ainsi que le nombre moyen pondéré d'actions en circulation, des effets de toutes les actions ordinaires potentielles dilutives. La Société n'ayant émis aucun instrument de dilution le résultat de base par action et le résultat dilué par action sont donc identiques.

## 4. Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen (in €)

Onderstaande tabel geldt na resultaatverwerking in de reserves.

Na de voor het boekjaar 2019 voorgestelde vergoeding voor het kapitaal ten belope van €11.082.180 (onder voorbehoud van goedkeuring op de GAV van 28 april 2020), komen de

reserves en het statutaire resultaat van de GW uit op een positief totaalbedrag van €153.080.358, terwijl er een bedrag van €32.865.806 beschikbaar is voor uitkering volgens de regel in artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen.

(in €)	Vóór resultaatverwerking 2019	Resultaatverwerking 2019	Na resultaatverwerking 2019
Volstort kapitaal of, als dit bedrag hoger ligt, opgevraagd kapitaal (+)	8.403.938		8.403.938
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies (+)	26.924.110		26.924.110
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+)	97.986.614	-2.423.231	95.563.383
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-8.724.958	-48.031	-8.772.989
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)			-
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 (+/-)	-1.523.938	-420.327	-1.944.265
Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+)			-
Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)			-
Eventuele wijzigingen in het kapitaal van de GVV worden geregeld volgens artikel 10 van de gecoördineerde statuten, gewijzigd op de buitengewone algemene vergadering van 13 januari 2015			-
Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen (+)			-
Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+)			-
Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+)			-
Andere door de Algemene Vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves (+)			-
Wettelijke reserve (+)	40.376		40.376
<b>NIET-UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN VOLGENS ARTIKEL 617 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN</b>	<b>123.106.141</b>	<b>-2.891.589</b>	<b>120.214.552</b>
Nettoactief (Totaal activa – voorzieningen – schulden – niet-afgeschreven oprichtingskosten)			157.038.279
Dividenduitkering en winstdelingsplan			-3.957.921
<b>NETTOACTIEF NA UITKERING</b>			<b>153.080.358</b>
<b>MAXIMAAL UITKEERBAAR BEDRAG<sup>1</sup></b>			<b>32.865.806</b>



## 5. Voorstel tot resultaatverwerking voor het boekjaar (in €)<sup>2, 3</sup>

	2018	2019
<b>A. Netto resultaat</b>	<b>24.401.192</b>	<b>9.946.016</b>
<b>B. Toevoeging aan/onttrekking van reserves (-/+)</b>	<b>-11.260.893</b>	<b>1.136.163</b>
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	-7.263.518	2.423.231
- boekjaar	-10.789.810	1.423.780
- vorige boekjaren	1.028.883	-
- realisatie vastgoed	2.497.408	999.451
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	265.418	48.031
- boekjaar	876.300	227.187
- vorige boekjaren	-	-
- realisatie vastgoed	-610.882	-179.156
3. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	-	-
- exercice comptable	-	-
- exercices antérieurs	-	-
4. Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	-	-
- boekjaar	-	-
- vorige boekjaren	-	-
5. 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 (-)	-	-
- boekjaar	-	-
- vorige boekjaren	-	-
6. Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkings-boekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	41.740	420.327
- boekjaar	41.740	420.327
- vorige boekjaren	-	-
7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)	-	-
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)	-	-
9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)	-	-
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+) (meerwaarden bij realisatie > 5 jaar) <sup>3</sup>	2.455.361	-
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van voorgaande boekjaren (-/+)	-6.759.895	-1.755.426
<b>C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, § 1, lid 1 (saldo)</b>	<b>-2.216.436</b>	<b>-3.957.921</b>
In december 2019 uitgekeerd voorschotdividend	-10.923.863	-7.124.258
<b>D. Vergoeding voor het kapitaal – anders dan C</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(1) Zie "Evolutie van het eigen vermogen" op blz. 96-97.

(2) Volgens het schema zoals vastgelegd in het KB van 13/07/2014.

(3) Onder voorbehoud van goedkeuring op de GAV van 28/04/2020.



## 6. Verplichte uitkering volgens het Koninklijk Besluit van 13/04/2014 met betrekking tot de gereguleerde vastgoedvennootschappen (GVV's)

### BEREKENINGSSCHEMA VAN DE VERPLICHTE UITKERING (ART. 13, § 1 - KB 13/07/2014)<sup>1</sup>

	Toelichting	2018	2019
<b>Netto resultaat van het boekjaar</b>	<b>40-41</b>	<b>24.401.192</b>	<b>9.946.016</b>
+ Afschrijvingen		-	-
+ Waardeverminderingen	22	508.391	314.471
- Terugnemingen van waardeverminderingen	22	-548.240	-180.638
- Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		-	-
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen	38	41.740	420.327
+/- Resultaat verkoop vastgoed	32	-435.881	-46.980
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoed	33	-9.913.510	1.650.967
<b>= Gecorrigeerd resultaat (A)</b>		<b>14.053.692</b>	<b>12.104.164</b>
+/- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoed	32	435.881	46.980
- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar	32	-435.881	-46.980
+ Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar		-	-
<b>= Nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
(A) + (B)		14.053.692	12.104.164
<b>80% van (A) + (B)</b>		<b>11.242.954</b>	<b>9.683.331</b>
Vermindering van de schuldenlast		-	-
<b>Verplichte uitkering <sup>2</sup></b>		<b>11.242.954</b>	<b>9.683.331</b>

(1) Berekend overeenkomstig artikel 23 van het KB van 13/07/2014 met betrekking tot GVV's.

(2) De verplichte uitkering zoals voorgeschreven door Art. 13 van het genoemde KB van 13/07/2014 geldt alleen bij een positief resultaat.



# B. BIJLAGE I\*

## Alternative Performance Measures

### Lexicon



<b>Nettovastgoedkost</b>	
Definitie	De som van de vastgoedkosten, onder aftrek van de bij huurders gerecupereerde bedragen komt overeen met de som van de rubrieken IV tot XIII van de staat van het globaal resultaat.
Nut	Geeft een samenvattend overzicht van alle mogelijke netto vastgoedkosten.
<b>Operationele marge</b>	
Definitie	Het Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille, gedeeld door de netto huurinkomsten.
Nut	Dient om de operationele prestatie van de Vennootschap te beoordelen.
<b>Nettovastgoedresultaat</b>	
Definitie	Het Operationeel resultaat vóór het resultaat op portefeuille, waaraan de rubriek XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen wordt toegevoegd.
Nut	Dient om het operationeel resultaat vóór de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen te bepalen.
<b>Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen)</b>	
Definitie	Het Financieel resultaat waarvan de rubriek XXIII "Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen" afgetrokken wordt.
Nut	Maakt een vergelijking van het financieel resultaat mogelijk zonder variaties in de reële waarde.
<b>Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen</b>	
Definitie	Het "Nettoresultaat" waarvan de rubriek XVIII "Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen" en de rubriek XXIII "Variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva" afgetrokken worden.
Nut	Maakt het mogelijk om het nettoresultaat te kennen, vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen.
<b>Gemiddelde financieringskost</b>	
Definitie	De betaalde intresten, met inbegrip van de kredietmarge, de kost van de afdekkingsinstrumenten en de liquiditeitskost, gedeeld door de gemiddelde nominale financiële schuld over de periode.
Nut	Dient om de gemiddelde kostprijs van de financiële schuld van de Vennootschap te meten.
<b>Loan-to-value (LTV)</b>	
Definitie	De nominale financiële schulden min de balansrubriek II.F. "Kas en kasequivalenten", gedeeld door de som van de balansrubrieken I.C. "Vastgoedbeleggingen" en II.A. "Activa bestemd voor de verkoop". De nominale financiële schulden zijn de boekhoudkundige financiële schulden buiten IFRS-aanpassingen, dit wil zeggen buiten de herwaardering tegen de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen.
Nut	Toont de schuldratio berekend op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

\* Niet nagezien door PwC.

## Reconciliatietabel van de APM's

### NETTOVASTGOEDKOSTEN (IN €)

		2018	2019
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	(A)	-	6.900
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	(B)	2.914.858	3.158.711
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	(C)	-	-3.180
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	(D)	-3.838.218	-3.688.231
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	(E)	-64.822	11.785
IX. Technische kosten	(F)	-1.284.179	-1.449.211
X. Commerciële kosten	(G)	-109.387	-127.031
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	(H)		
XII. Beheerkosten vastgoed	(I)	-2.663.046	-2.207.561
XIII. Andere vastgoedkosten	(J)		
<b>NETTOVASTGOEDKOST</b>	<b>Totaal</b>	<b>-5.044.793</b>	<b>-4.297.817</b>

### OPERATIONELE MARGE (IN €)

		2018	2019
Operationeel resultaat vóór het resultaat op portefeuille	(A)	15.839.190	13.620.071
Nettohuurinkomsten	(B)	22.017.884	18.655.861
<b>OPERATIONELE MARGE</b>	<b>(A) / (B)</b>	<b>71,94%</b>	<b>73,01%</b>

### NETTO VASTGOEDRESULTAAT (IN €)

		2018	2019
Operationeel resultaat vóór het resultaat op portefeuille	(A)	15.839.190	13.620.071
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	(B)	435.881	46.980
<b>NETTO VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>(A) + (B)</b>	<b>16.275.071</b>	<b>13.667.051</b>

### FINANCIEEL RESULTAAT BUITEN VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN (IN €)

		2018	2019
Financieel resultaat	(A)	-2.124.138	-2.069.487
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	(B)	-41.740	-420.327
<b>FINANCIEEL RESULTAAT BUITEN VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>(A) - (B)</b>	<b>-2.082.398</b>	<b>-1.649.160</b>

**NETTORESULTAAT VÓÓR VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN EN DE FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN (IN €)**

		2018	2019
Netto resultaat	(A)	24.401.192	9.946.016
XVIII. Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	(B)	9.913.510	-1.650.967
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	(C)	-41.740	-420.327
<b>NETTO RESULTAAT VÓÓR VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN EN DE FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>(A-B-C)</b>	<b>14.529.423</b>	<b>12.017.311</b>

**GEMIDDELDE FINANCIERINGSKOST (IN €)**

		2018	2019
Netto interestkosten	(A)	2.094.264	1.645.835
Nominale financiële schulden	(B)	104.111.349	112.061.711
<b>GEMIDDELDE FINANCIERINGSKOST</b>	<b>(A) / (B)</b>	<b>2,01%</b>	<b>1,47%</b>

**LOAN-TO-VALUE (EN €)**

		2018	2019
Nominale financiële schulden	(A)	104.111.349	112.061.711
II. F. Kas en kasequivalenten	(B)	305.355	203.012
I. C. Vastgoedbeleggingen	(D)	263.366.300	270.975.284
II. A. Activa bestemd voor verkoop	(E)	3.821.302	1.219.422
Reële waarde van de portefeuille op afsluitingsdatum	(C= D+E)	267.187.602	272.194.706
<b>LOAN-TO-VALUE</b>	<b>(A-B) / C</b>	<b>38,85%</b>	<b>41,10%</b>

# C. BIJLAGE II\*

## Lexicon

### BEAMA

Belgian Asset Managers Association (Association Belge des Asset Managers).

### BE-REIT ASSOCIATION

Beroepsvereniging opgericht door alle Belgische Gereguleerde Vastgoedvennootschappen (GJV's).

### BEURSKAPITALISATIE

Slotkoers op de beurs vermenigvuldigd met het totale aantal aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen.

### BEZETTINGSGRAAD

Lopende huur / (lopende huur + geschatte huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes).

### EX-DATUM

Datum waarop de coupon wordt geknipt.

### FREE FLOAT

Percentage aandelen dat in handen is van het publiek. Het gaat om aandelen waarvoor WEB geen transparantieverklaring van een derde heeft gekregen of die niet in het bezit zijn van WEB.

### FSMA (FINANCIAL SERVICES AND MARKETS AUTHORITY/AUTORITEIT VOOR FINANCIËLE DIENSTEN EN MARKTEN)

Autonome publiekrechtelijke instelling die belast is met het toezicht op de financiële en verzekeringsmarkten in België.

### GERAAMDE HUURWAARDE (GHW)

Raming van de huurwaarde door de onafhankelijke vastgoeddeskundige.

### GJV (GEREGLEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP)

Het stelsel van GJV werd in 2014 in het leven geroepen en streeft dezelfde doelstellingen na als structuren van Real Estate Investment Trusts die in de verschillende landen werden ingevoerd (REIT in de VS, SIIC in Frankrijk en FBI in Nederland). De bedoeling van de wetgever was dat een GJV een grote transparantie van de vastgoedbelegging garandeerde en de uitkering van een belangrijk deel van haar cashflow verzekerde, terwijl de belegger bepaalde voordelen genoot. De GJV staat onder het toezicht van de

Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), en is onderworpen aan een specifieke regeling.

### IAS (INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS)

Internationale standaarden voor jaarrekeningen, uitgewerkt door de International Accounting Standards Board.

### IFRS (INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS)

Internationale standaarden voor financiële verslaglegging, uitgewerkt door de International Accounting Standards Board.

### INDEKKINGSRATIO

(Nominale schulden met vaste rentevoet + notioneel bedrag van de IRS) / totale schuld.

### INVESTERINGSWAARDE

De investeringswaarde wordt door de vastgoeddeskundige bepaald als de meest waarschijnlijke waarde die op de datum van de waardebepaling onder normale verkoopvoorwaarden behaald kan worden tussen ter zake goed geïnformeerde en tot een transactie bereid zijnde partijen, vóór aftrek van de mutatierechten.

### IRS (INTEREST RATE SWAP)

Renteswap (ook renteruilcontract genoemd, meestal vast tegen variabel of omgekeerd), zijnde een overeenkomst waarbij twee partijen beslissen om verschillende financiële stromen uit te wisselen, berekend op basis van een notioneel bedrag, een frequentie en een duur die vooraf bepaald zijn.

### KONINKLIJK BESLUIT VAN 14 NOVEMBER 2007

Koninklijk Besluit betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

### KONINKLIJK BESLUIT VAN 13 juli 2014

Koninklijk Besluit betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.



## LOPENDE HUUR

Jaarlijkse lopende huur op balansdatum, vermeerderd met de toekomstige huur op ondertekende overeenkomsten, zoals herzien door de onafhankelijke vastgoeddeskundige.

## LTV (LOAN-TO-VALUE)

$LTV = (\text{nominale financiële schulden} - \text{kasmiddelen}) / \text{reële waarde van de portefeuille}$  (Alternative Performance Measure).

## NAV (NET ASSET VALUE)

Intrinsieke waarde van het eigen vermogen

## NETTO RESULTAAT

Resultaat volgens de internationale standaarden voor financiële verslaggeving (IFRS). Het vertegenwoordigt de winst of het verlies van het boekjaar.

## OMLOOPSNELHEID

Indicator van de omloopsnelheid van de aandelen op de gereglementeerde markt, berekend door het totale aantal tijdens het boekjaar verhandelde aandelen te delen door het gemiddelde aantal in die periode in omloop zijnde aandelen.

## OPERATIONELE MARGE

Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door de huurinkomsten (zonder aanpassing voor huurkortingen) (Alternative Performance Measure). Een payer renteswap (te verstaan als "betaler van een vaste rente") is een IRS waarvoor een vaste rente wordt betaald aan de tegenpartij, in ruil voor een variabele rente.

## OP JAARGEMIDDELDE BEURSKOERS

Rendement gelijk aan het bruto dividend gedeeld door de jaargemiddelde beurskoers van het boekjaar.

## PAY-OUT RATIO (UITKERINGSPERCENTAGE)

Percentage berekend door het dividend te delen door het uitkeerbare resultaat.

## PROPERTY MANAGEMENT

Omvat het toezicht op de technische onderhoudswerken, de boeking van de huurgelden en van de aan de gebouwen verbonden lasten die men aan de huurders moet doorrekenen.

## RECEIVER IRS

Een receiver renteswap (te verstaan als "ontvanger van een vaste rente") is een IRS waarvoor een variabele rente aan de tegenpartij wordt betaald, in ruil voor een vaste rente.

## RECORD DATE

De vastgelegde datum waarop een aandeelhouder houder moet zijn van effecten om recht te hebben op de uitbetaling van het dividend in verhouding tot het aantal effecten dat hij op die datum bezit.

## REËLE WAARDE

Volgens een perscommuniqué van de Belgische Associatie van Asset Managers (BEAMA) van 8 februari 2006 en zoals bevestigd in het persbericht van de BE-REIT Association van 10 november 2016, kan de reële waarde verkregen worden door 2,5% transactiekosten af te trekken van gebouwen met een investeringswaarde van meer dan €2.500.000. Voor gebouwen met een investeringswaarde van minder dan 2.500.000 € worden registratierechten ten bedrage van 10% of 12,5% afgetrokken, afhankelijk van het gewest waar het vastgoed gelegen is.

## REIT (REAL-ESTATE INVESTMENT TRUST)

Beleggingsvennootschap met vast kapitaal (USA).

## ROERENDE VOORHEFFING

Dividenden zijn belastbare roerende inkomsten in België. De roerende voorheffing die doorgaans aan de bron wordt ingehouden op deze inkomsten, vormt in de meeste gevallen de definitieve belasting op deze inkomsten.

## RPR

Rechtspersonenregister.

## SCHULDRATIO

Ratio berekend overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014. (Verplichtingen – voorzieningen – andere financiële verplichtingen (toegestane indekkingsinstrumenten geboekt op het passief van de balans) – uitgestelde belastingverplichtingen – overlopende rekeningen) / balanstotaal).

## WET VAN 12 MEI 2014

Wet betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (GVV's).

\* Niet nagezien door PwC.



### **GECOÖRDINEERDE STATUTEN**

De recentste gecoördineerde statuten zijn beschikbaar op de website: [www.w-e-b.be](http://www.w-e-b.be).

Voor alle bijkomende informatie:

**CAROLINE WAGNER**

Chief Administrative Officer  
cwagner@w-e-b.be

**ANTOINE TAGLIAVINI**

Chief Financial Officer  
atagliavini@w-e-b.be

**LAURENT WAGNER**

Chief Executive Officer

Avenue Jean Mermoz 29  
B-6041 Gosselies  
Tel: 071 259 259  
Fax: 071 352 127  
Email: info@w-e-b.be

**www.w-e-b.be**



WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SCA

Avenue Jean Mermoz 29  
B-6041 Gosselies

Tel : 071 259 259

Fax : 071 352 127

Email : [info@w-e-b.be](mailto:info@w-e-b.be)

[www.w-e-b.be](http://www.w-e-b.be)