



**WAREHOUSES ESTATES BELGIUM S.C.A.**

“We are building opportunities“

Persbericht  
Gereguleerde informatie  
17/09/2019 na sluiting  
onder embargo tot 17h40

# HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2019

## IDENTIFICATIE

Naam	Warehouses Estates Belgium (afgekort WEB)
Rechtsvorm	Commanditaire Vennootschap op Aandelen (afgekort Comm.VA)
Statuut	Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (afgekort OGVV of GVV)
Adres (maatschappelijke zetel)	29 avenue Jean Mermoz, B-6041 Gosselies (België)
Telefoon	+32 71 259 259
Fax	+32 71 352 127
E-mail:	info@w-e-b.be
Website	www.w-e-b.be
Ondernemingsnummer	BE0426.715.074
Oprichtingsdatum <sup>1</sup>	04 januari 1985, onder de naam « Temec »
Datum eerste Euronext-notering	01 oktober 1998
Datum GVV-erkenning	13 januari 2015
Duur	Onbeperkt
Maatschappelijk kapitaal	10.000.000 €
Aantal aandelen	3.166.337
ISIN-code	BE0003734481
Beursnotering	Euronext Brussels
Effectieve leiders	De heer Claude DESSEILLE, CEO De heer Laurent WAGNER, CEO Mevrouw Caroline WAGNER, CAO De heer Antoine TAGLIAVINI, CFO
Zaakvoerder	W.E.B. Property Services NV (afgekort WEPS NV)
Afsluitingsdatum	31 december <sup>2</sup>
Vastgoeddeskundige	CBRE, vertegenwoordigd door de heer Pieter PAEPEN <sup>3</sup>
Commissaris	PwC, vertegenwoordigd door de heer Damien WALGRAVE <sup>4</sup>
Soorten vastgoed	Handels-, kantoor- en industriële gebouwen
Reële waarde van de portefeuille	269.683.227 € <sup>5</sup>

## Verklaring

Mevrouw Valérie WAGNER, als Voorzitster van de Raad van bestuur, Mevrouw Caroline WAGNER, de Heren Claude DESSEILLE en Laurent WAGNER, als Bestuurders en Effectieve leiders, de Heren Daniel WEEKERS, Jean-Jacques CLOQUET en Jacques PETERS, als Bestuurders evenals de Heer Antoine TAGLIAVINI, als CFO en Effectief leider 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 financiële staten, opgesteld conform de toepasselijke boekhoudnormen, een waarheidsgetrouw beeld geven van het patrimonium, de financiële toestand en de resultaten van de Vennootschap;
- het jaarverslag een getrouw overzicht van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de Vennootschap bevat.

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 verslag is beschikbaar in het Nederlands en het Frans,  
met dien verstande dat alleen de Franstalige versie van het document authentiek is. De Nederlandse versie is een vrije vertaling.*

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

<sup>2</sup> De BAV van 05/09/2018 van WEB Comm.VA heeft de wijziging van de afsluitingsdatum van het boekjaar, waardoor dit laatste aanvangt op 1 januari en ten einde loopt op 31 december van elk jaar, alsook de datum van de Statutaire algemene vergadering, die verplaatst wordt naar de 4de dinsdag van de maand april, om 16 uur, bevestigd.

<sup>3</sup> Het mandaat van de Vastgoeddeskundige werd in januari 2018 verlengd voor een periode van 3 jaar.

<sup>4</sup> Het mandaat van de Commissaris werd in januari 2017 verlengd voor een periode van 3 jaar.

<sup>5</sup> activa in bezit met het oog op verkoop inbegrepen

## 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 en in het Groot-Hertogdom Luxemburg.

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 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 industriële 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 meer dan 110 gebouwen (exclusief projecten in uitvoering), die samen goed zijn voor een totale bebouwde oppervlakte van 284.419 m<sup>2</sup> (exclusief gronden). De reële waarde van deze vastgoedportefeuille bedraagt 269.683.227 € op 30 juni 2019.<sup>6,7</sup>

Sinds de beursgang 20 jaar geleden biedt WEB Comm.VA haar aandeelhouders, ondanks een bij wijlen 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 30 juni 2019 bedraagt de beurskapitalisatie van de Vennootschap 167.815.861 €.

## HISTORIEK

- 1998** IPO, creatie van **2.028.860 aandelen**  
Erkenning als **BEVAK**
- 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 €**
- 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 €**
- 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
- 2015** Erkenning als **GVV**
- 2019** Op datum van 30 juni 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 (1/3.166.337ste) 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.

<sup>6</sup> Naar aanleiding van de BAV van 05/09/2018, die goedkeuring verleend heeft aan de fusie door overneming door WEB Comm.VA van de NV Centre Commercial St Georges, heeft de Vennootschap op 30/06/2019 geen enkele dochtervennootschap meer. De op die datum voorgelegde cijfers zijn dus statutair.

<sup>7</sup> activa in bezit met het oog op verkoop inbegrepen

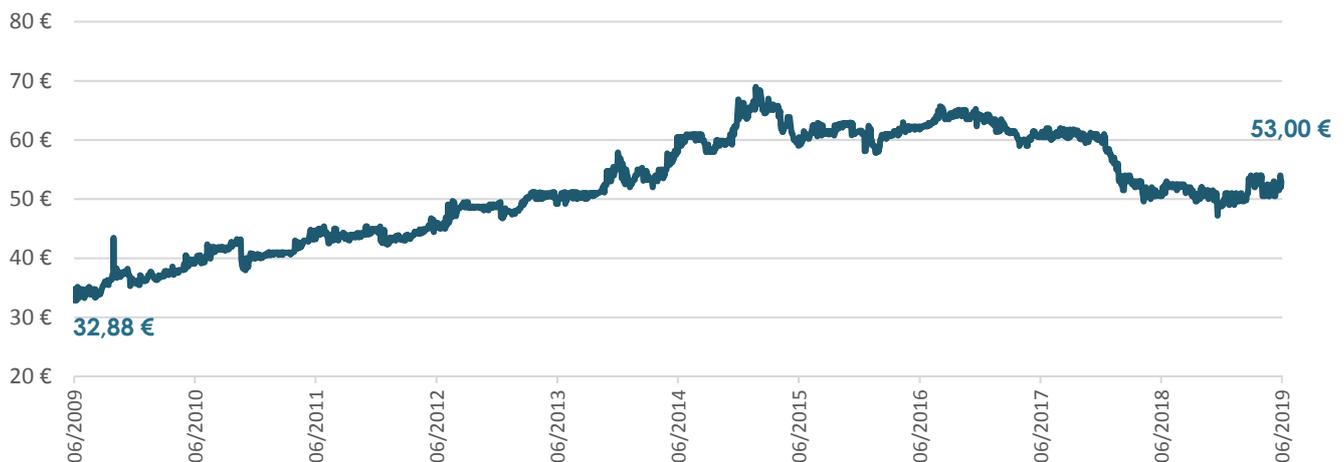
## BELEID INZAKE DIVIDENDUITKERING

WEB Comm.VA is sinds 1 oktober 1998 genoteerd op Euronext Brussels en heeft op 31 december 2018 haar twintigste boekjaar afgesloten. Dit laatste telde 15 maanden van activiteiten.

De Gewone Algemene Vergadering van 23 april 2019 heeft goedkeuring verleend aan het voorstel van resultaatbestemming zoals door de Raad van Bestuur geformuleerd. Als gevolg hiervan heeft de Vergadering beslist een totaal brutodividend toe te kennen van 4,15 € per aandeel (3,45 € voorschot in december 2018 en 0,70 € in april 2019).

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.

## WEB COMM.VA OP DE BEURS



## FINANCIËLE KALENDER BOEKJAAR <sup>8,9</sup>

Afsluiting van het 1 <sup>ste</sup> halfjaar van het boekjaar 2019	30/06/2019
Publicatie van de halfjaarresultaten van het boekjaar 2019 <sup>10</sup>	10/09/2019
Online plaatsen van het Halfjaarlijks Financieel Verslag van het boekjaar 2019	17/09/2019
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	27/03/2020
Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders (GAV)	28/04/2020

### Dividend over het boekjaar 2019

<ul style="list-style-type: none"> <li>Bekendmaking van het dividend over het boekjaar 2019 <sup>10</sup></li> <li>Ex-date (coupondatum)</li> <li>Record date (registratie)</li> <li>Payment date (uitbetaling)</li> </ul>	29/04/2020 04/05/2020 05/05/2020 06/05/2020
Afsluiting van het 1 <sup>ste</sup> halfjaar van het boekjaar 2020	30/06/2020
Publicatie van de halfjaarlijkse financiële resultaten van het boekjaar 2020 <sup>10</sup>	30/09/2020
Online plaatsen van het Halfjaarlijks Financieel Verslag van het boekjaar 2020	30/09/2020

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> behoudens andersluidende vermelding, publicatie na beurstijd

<sup>10</sup> publicatie vóór beurstijd

**KERNCIJFERS 1HJ/2019 <sup>11</sup>**

<b>Resultaat per aandeel (IAS 33)</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>30/06/2019</b>	<b>Schommeling</b>
Gewogen gemiddeld aantal gewone aandelen in omloop	3.166.337	3.166.337	0,00%
Eigen vermogen	156.432.957 €	157.320.028 €	0,57%
Intrinsieke waarde van één maatschappelijk aandeel <sup>12</sup>	49,41 €	49,69 €	0,57%
Beurskoers op afsluitingsdatum	48,80 €	53,00 €	8,61%

<b>Uitkeerbaar resultaat</b>	<b>5.132.545 €</b>	<b>5.749.866 €</b>	<b>12,03%</b>
<i>Basisresultaat per aandeel (vs. Globaal resultaat)</i>	1,62 €	1,82 €	12,03%
<i>Verwaterd resultaat per aandeel (vs. Globaal resultaat)</i>	1,62 €	1,82 €	12,03%

<b>Bezettingsgraad</b>	<b>96,17%</b>	<b>94,01%</b>	<b>-2,25%</b>
------------------------	---------------	---------------	---------------

<b>Financiële staat</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>30/06/2019</b>	<b>Schommeling</b>
Reële waarde van de portefeuille (inclusief rub. I.C en II.A)	267.187.602 €	269.683.227 €	0,93%
Investeringswaarde	275.912.560 €	278.339.019 €	0,88%
Eigen vermogen	156.432.957 €	157.320.028 €	0,57%
<i>Langlopende financiële schulden – kredieten (rubriek I.B.a)</i>	91.861.475 €	96.569.674 €	5,13%
<i>Kortlopende financiële schulden – kredieten (rubriek II.B.a)</i>	12.249.875 €	10.802.351 €	-11,82%
Totaal kort- en langlopende kredieten	104.111.349 €	107.372.025 €	3,13%
Schuldratio volgens Art. 27 van het KB van 14/07/2014	40,71%	40,30%	-1,01%
Contracten voor afdekkingsinstrumenten	77,63%	81,05%	4,41%
Reserve van verkregen, niet-gebruikte kredieten	15.250.000 €	16.890.000 €	10,75%
Totaal Financiële Staat	272.130.633 €	276.348.508 €	1,55%

<b>Spreiding volgens sector</b>			
Industriële gebouwen:	17,93 %	Kantoorgebouwen:	6,92 %
Handelsgebouwen:	68,80 %	Gronden:	6,35 %

<b>Staat van het globaal resultaat</b>	<b>31/03/2018</b>	<b>30/06/2019</b>	<b>Schommeling</b>
Globaal resultaat	18.529.766 €	3.103.507 €	-83,25%
<i>III. B. Waardevermindering op handelsvorderingen</i>	132.693 €	383.994 €	189,39%
<i>III. C. Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen</i>	-270.114 €	-105.206 €	-61,05%
<i>XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen</i>	- €	-83.121 €	nvt
<i>XVIII. Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen</i>	-13.021.294 €	1.515.743 €	-111,64%
<i>XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen</i>	-238.506 €	934.950 €	-492,00%
<b>Uitkeerbaar resultaat</b>	<b>5.132.545 €</b>	<b>5.749.866 €</b>	<b>12,03%</b>

<sup>11</sup> inclusief activa in bezit bestemd voor verkoop

<sup>12</sup> De intrinsieke waarde voor één maatschappelijk aandeel wordt verkregen door het totale eigen vermogen te delen door het aantal aandelen in het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigen.

## TUSSENTIJD BEHEERSVERSLAG

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 en het Groothertogdom Luxemburg, 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 aanbengers.

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 in eigen beheer 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 40% internationaal actief zijn en bijna 31% nationaal;<sup>13</sup>
- werkt actief mee aan het verbeteren van de commerciële aantrekkelijkheid van de 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.

<sup>13</sup> op basis van de omzet voor de beschouwde periode

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 SCA 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 modulerbare 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;
- industriële 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.

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 2019 en 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 2019 en 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 30 juni 2019 laat de vastgoedportefeuille zich als volgt opdelen:

Beschrijving van de activiteiten	Industriële gebouwen	Handels gebouwen	Kantoor gebouwen	Gronden	Totaal
Totale bebouwde oppervlakte	135.479 m <sup>2</sup>	135.889 m <sup>2</sup>	13.052 m <sup>2</sup>	nvt	284.419 m <sup>2</sup>
Investeringswaarde <sup>14</sup>	49.915.835 €	191.484.398 €	19.262.634 €	17.676.152 €	278.339.019 €
Reële waarde <sup>14</sup>	48.163.604 €	185.927.027 €	18.574.847 €	17.017.749 €	269.683.227 €
Deel van het vermogen <sup>15</sup>	17,93 %	68,80 %	6,92 %	6,35 %	100 %
Verzekerde waarde <sup>16,17,18</sup>	85.265.773 €	173.195.176 €	42.672.477 €	nvt	301.133.426 €
Verwervings/renovatiewaarde	40.153.141 €	115.660.503 €	16.894.852 €	9.287.504 €	181.995.999 €
Potentieel rendement <sup>19</sup>	10,18 %	6,73 %	7,42 %	1,83 %	7,08 %

## 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 analoog 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 SCA 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.).

### 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, belastingverlichting;

<sup>14</sup> Activa in bezit met het oog op verkoop

<sup>15</sup> Op basis van de investeringswaarde

<sup>16</sup> 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 (Sint-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.

<sup>17</sup> Op basis van de gehanteerde verzekerde waarden heeft WEB Comm.VA voor de beschouwde periode een totale premie van 88.109 € betaald.

<sup>18</sup> Exclusief de verzekerde kapitalen voor de goederen in mede-eigendom en bepaalde goederen verzekerd door de huurder (erfpacht)

<sup>19</sup> 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).

- de administratieve stappen in verband met aanvragen voor sociaal-economische vergunningen, de registratie van huurovereenkomsten.

## MARKANTE GEBEURTENISSEN TIJDENS HET 1<sup>STE</sup> HALFJAAR VAN HET BOEKJAAR 2019

### Evolutie van de portefeuille

#### Verwervingen/fusies

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, waarvan de afronding vóór het einde vanuit het 2<sup>de</sup> halfjaar 2019 geboekt zou kunnen worden.

#### Verkopen

##### Jumet

Op datum van 11 april 2019 werd een verkoopcompromis getekend voor een deel van het gebouw aan de Rue de l'Industrie 12 in Jumet.

#### Investeringen

Tijdens het beschouwde boekjaar heeft WEB Comm.VA de uitbouw van haar portefeuille voortgezet vanuit een streven naar geografische diversificatie en deconcentratie. 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. Zo heeft WEB Comm.VA een bedrag van 5.178.127 € (inclusief BTW) geïnvesteerd, enerzijds in de inrichting van bestaande gebouwen ten belope van 922.743 € en anderzijds in nieuwbouw ten belope van 4.255.384 €.

## 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.corporategovernancecommittee.be](http://www.corporategovernancecommittee.be). Bemerkt 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 een dergelijk comité op te richten;<sup>20</sup>

<sup>20</sup> Vennootschappen die op geconsolideerde basis aan ten minste twee van de volgende drie criteria voldoen, zijn niet verplicht om een remuneratiecomité op te richten binnen hun Raad van Bestuur

a) gemiddeld aantal werknemers gedurende het betrokken boekjaar van minder dan 250 personen – op 30/06/2019 had 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 2018 bedroeg 272.130.633 €

- 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 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.

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 GVV, WEPS NV en het mag beschouwd worden als personeel van de GVV voor de doelen zoals beschreven in Artikel 4 van voornoemde wet. Dit personeel laat zich in 3 categorieën indelen:

- 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 gemengd 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 NV bij WEB Comm.VA, die een eerste keer door de Buitengewone Algemene Vergadering van WEPS NV van 13 januari 2015 werd benoemd, werd op de Buitengewone Algemene Vergadering van 09 januari 2018 verlengd.

### Raad van Bestuur

Overeenkomstig het Wetboek van Vennootschappen en de Statuten van WEB Comm.VA wordt de Vennootschap 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 Vennootschap en vertegenwoordigt deze laatste.

c) jaarijks netto-omzet van minder dan of gelijk aan 50.000.000 € – de netto jaaromzet van WEB Comm.VA voor het boekjaar 2018 bedroeg 21.978.034 €

WEPS NV is zonder enige beperking verantwoordelijk voor alle verbintenissen van de Vennootschap 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 Vennootschap 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, daarmede 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 Vennootschap 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 tot 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 Vennootschap heeft de bevoegdheid om alle handelingen te verrichten die nodig of dienstig zijn tot verwezenlijking van het doel van de vennootschap, 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 Vennootschap en haar dochteronderneming 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 GVV-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 Vennootschappen, 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 Vennootschap en wordt toegerekend aan de werkingskosten van de Vennootschap.

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 Vennootschappen. 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, in pandneming 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 gereguleerd 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 vermindering van 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 30 juni 2019 bestaat de Raad van Bestuur uit zeven (7) Bestuurders<sup>21</sup>, 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 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 industriële gebouwen, of die ervaring hebben met betrekking tot de financiële aspecten van het bestuur van een beursgenoteerde vennootschap, en in het bijzonder van GVV's.

Samenstelling van de Raad van Bestuur	Aanvang van het 1 <sup>ste</sup> mandaat	Einde van het lopende mandaat
CLOQUET Jean-Jacques <sup>22</sup>	Januari 2017	GAV 2023
DESSEILLE Claude <sup>23</sup>	Mei 2012	GAV 2020
PETERS Jacques <sup>22</sup>	Januari 2018	GAV 2020
WAGNER Caroline <sup>24</sup>	December 2000	GAV 2023
WAGNER Laurent <sup>25</sup>	Januari 2017	GAV 2023
WAGNER Valérie <sup>25</sup>	Januari 2017	GAV 2023
WEEKERS Daniel <sup>26</sup>	Augustus 2011	GAV 2023

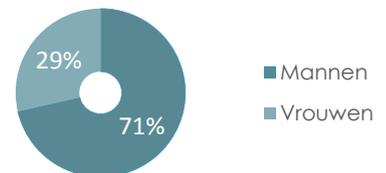
De Vennootschap houdt zich aan de voorschriften inzake genderdiversiteit zoals opgenomen in de Wet van 28 juli 2011, die bedoeld is om de aanwezigheid van vrouwen in de Raad van Bestuur van beursgenoteerde vennootschappen te garanderen.

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

Verhouding vrouwen/mannen in de Raad van Bestuur



<sup>21</sup> De GAV van WEPS NV van 16/01/2018 heeft akte genomen van:

- de herverkiezing van de heer Claude DESSEILLE als Uitvoerend Bestuurder voor een termijn van 2 jaar;
- de benoeming van de heer Jacques PETERS als Onafhankelijk bestuurder in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen voor een termijn van 6 jaar

De Raad van Bestuur van WEPS NV van 16/01/2018 heeft akte genomen van:

- de verlenging van het mandaat benoeming van de heer Claude DESSEILLE als CEO,
- de benoeming van de heer Laurent WAGNER als CEO,
- de benoeming van mevrouw Valérie WAGNER als Voorzitster van de Raad van Bestuur.

<sup>22</sup> 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. Het betreft zijn 1<sup>ste</sup> mandaat.

<sup>23</sup> Het betreft zijn 3<sup>de</sup> mandaat als men het mandaat uitgeoefend door de SCA DESSEILLE als 1<sup>ste</sup> mandaat mee telt.

<sup>24</sup> Het betreft haar 6<sup>de</sup> mandaat.

<sup>25</sup> Het betreft zijn/haar 1<sup>ste</sup> mandaat.

<sup>26</sup> 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. Het betreft zijn 3<sup>de</sup> mandaat en dus zijn laatste als Onafhankelijk bestuurder.

## 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>27</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 voor het bewaren en vernietigen van de documenten en dossiers van de Vennootschap;
- de materies met betrekking tot de externe auditprocessen:

<sup>27</sup> Vennootschappen die op geconsolideerde basis aan ten minste twee van de volgende drie criteria voldoen, zijn niet verplicht om een remuneratiecomité op te richten binnen hun Raad van Bestuur

a) gemiddeld aantal werknemers gedurende het hele betrokken boekjaar van minder dan 250 personen – op 30/06/2019 heb 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 2018 bedroeg 272.130.633 €

c) jaarlijks netto-omzet van minder dan of gelijk aan 50.000.000 € – de netto jaaromzet van WEB Comm.VA voor het boekjaar 2018 bedroeg 21.978.034 €

- 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 bevoegd inzake boekhouding en audit.

Het Auditcomité bestaat dus uit de volgende personen:

- de heer Daniel WEEKERS, 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.

Bij 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 werd herzien en beperkt tot het team van de Effectieve leiders. De heer Claude DESSEILLE is er voorzitter van en de heer Laurent WAGNER ondervoorzitter.

Mevrouw Valérie WAGNER en de BVBA VLCl, 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 meedelen 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 desinvesteringsdossiers, 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 renteaafdekkinginstrumenten, 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 gepasten tijde 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>28</sup>

### Samenstelling

Overeenkomstig de GVV-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.

De Effectieve Leiders 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 GVV-wet en geen ervan valt onder de toepassing van de verbodsgevallen zoals beoogd door Artikel 15 van de GVV-wet.

<sup>28</sup> Hier wordt verwezen naar punt 5 van het Reglement van de Effectieve leiders wat delegatie betreft (document beschikbaar op de website van de Vennootschap).

## 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>29</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 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.

## Bedrag van het maatschappelijk kapitaal, aantal aandelen en eventuele aandelen categorieën

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 30 juni 2019 als volgt uit:

<b>Totaal aantal aandelen door WEB Comm.VA uitgegeven op 30/06/2019</b>	<b>3.166.337</b>	<b>100 %</b>
<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>1.505.961</b>	<b>47,56 %</b>
<i>Met volgende opdeling:</i>		
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	27.000	0,85 %
5. Valérie WAGNER	43.500	1,37 %
6. VLIM NV	149.100	4,71 %
<b>Free float</b>	<b>1.382.341</b>	<b>43,66 %</b>

<sup>29</sup> Hier wordt verwezen naar punt 5 van het Reglement van de Effectieve leiders wat delegatie betreft (document beschikbaar op de website van de vennootschap).

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 GVV-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.

### **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.

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 1.505.961 aandelen, goed voor 47,56 % van de totale stemrechten.

## **REMUNERATIEVERSLAG**

Dit verslag wordt opgesteld overeenkomstig Artikel 96 §3 van het Wetboek van Vennootschappen.

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, actieplannen.

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

De CEO en de CFO oefenen hun functie uit als zelfstandige. Eén van de CEO's, de heer DESSEILLE, heeft 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 de beschouwde periode**

De globale remuneratie van de Effectieve Leiders bedraagt 600.715 € voor de verstreken periode.

### **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 GVV-wet.

Voorts heeft de Zaakvoerder recht op terugbetaling van de kosten die rechtstreeks voortvloeien uit zijn mandaat. De honoraria en kosten die de GVV aan de Zaakvoerder betaalt, worden bij elke halfjaarlijkse of jaarlijkse afsluiting door de Commissaris gecontroleerd.

## Bedrag van de remuneraties voor de beschouwde periode

De Gewone Algemene Vergadering van WEB Comm.VA van 23 april 2019 heeft beslist om de Statulaire 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).

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.

## Bedrag van de remuneraties voor de beschouwde periode

	Raad van Bestuur	Brutoremuneratie (excl. BTW)
CLOQUET Jean-Jacques	2/3	2.250 €
DESSEILLE Claude	3/3	2.250 €
PETERS Jacques	2/3	2.250 €
WAGNER Valérie <sup>30</sup>	3/3	17.250 €
WAGNER Caroline	3/3	2.250 €
WAGNER Laurent	3/3	2.250 €
WEEKERS Daniel <sup>30</sup>	2/3	3.750 €

Een remuneratie van 30.000 € 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.

## Audit comité

### 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 de beschouwde periode

Een vaste en identieke remuneratie van 750 € per vergadering worden aan de leden toegekend.

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

<sup>30</sup> Dit bedrag omvat ook de remuneratie die als Voorzitter / Ondervoorzitter en prorata temporis ontvangen werd.

	<b>Auditcomité</b>	<b>Brutoremuneratie (excl. BTW)</b>
WEEKERS Daniel <sup>31</sup>	1/1	8.250 €
CLOQUET Jean-Jacques	1/1	750 €
PETERS Jacques	0/1	750 €

## 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 GVV 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 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.

<sup>31</sup> Dit bedrag omvat ook de remuneraties die als Voorzitter en prorata temporis ontvangen werden

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 vervuld 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 risicobeheerder

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 verzekerd 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;
- 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.

De Raad van Bestuur is van mening dat de belangrijkste risico's en onzekerheden zoals toegelicht in het hoofdstuk «Risicofactoren» van het Jaarlijks financieel verslag 2018 relevant blijven voor dit Halfjaarlijks Financieel Verslag.

## 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>32</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 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-

<sup>32)</sup> Deze laatste worden in detail beschreven in het Corporate Governance Charter van WEB Comm.VA.

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).

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 opportuniteiten

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 de beschouwde periode was er geen enkele verrichting die aanleiding geeft tot toepassing van de procedure zoals beoogd door Artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen betreffende belangenconflicten.

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

Tijdens de beschouwde periode heeft de Vennootschap geen enkele verrichting uitgevoerd die een transactie vormt in de zin van artikel 37 van de GVV-wet.

## Regels ter voorkoming van marktmisbruik

Bij toepassing van de Europese verordening<sup>33</sup> (hierna de "Verordening") en de wet<sup>34</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.

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;

<sup>33</sup> Verordening (EU) nr. 596/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 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.

<sup>34</sup> 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 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten, van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en van de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.

- uitstel van de openbaarmaking zal het publiek niet misleiden;
- de emittent is in staat de betrouwbaarheid 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 laatste 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 de beschouwde periode heeft de Vennootschap geen onderzoeks- en ontwikkelingskosten gemaakt.

## GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING

### Verkopen

Op datum van 11 september 2019 werd de verkoopakte ondertekend voor een gedeelte van het gebouw aan de Rue de l'Industrie 12 in Jumet. Verkoopprijs: 1.297.500 €.

## DOCHTERONDERNEMING

Op 30 juni 2019 heeft de Vennootschap na de fusie van de "SA Centre Commercial St Georges" die op 05 september 2018 plaatsvond, geen enkele dochteronderneming meer.

## KAPITAALVERHOOGING 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.

# VASTGOEDVERSLAG

## OVERZICHT VAN DE PORTEFEUILLE<sup>35</sup>

<b>Algemeen</b>	<b>30/06/2019</b>
Investeringswaarde	278.339.019 €
Reële waarde	269.683.227 €
Percentage van het vermogen	100,00%
Potentieel rendement <sup>36</sup>	7,08%
Totale huoppervlakte	284.419 m <sup>2</sup>
Bezettingsgraad	94,01%
Verwervings/renovatiewaarde	181.995.999 €
Verzekerde waarde	301.133.426 €
<b>Industriële gebouwen</b>	<b>30/06/2019</b>
Investeringswaarde	49.915.835 €
Reële waarde	48.163.604 €
Percentage van het vermogen	17,93%
Potentieel rendement <sup>36</sup>	10,18%
Totale huoppervlakte	135.479 m <sup>2</sup>
Bezettingsgraad	92,76%
Verwervings/renovatiewaarde	40.153.141 €
Verzekerde waarde	85.265.773 €
<b>Handelsgebouwen</b>	<b>30/06/2019</b>
Investeringswaarde	191.484.398 €
Reële waarde	185.927.027 €
Percentage van het vermogen	68,80%
Potentieel rendement <sup>36</sup>	6,73%
Totale huoppervlakte	135.889 m <sup>2</sup>
Bezettingsgraad	96,17%
Verwervings/renovatiewaarde	115.660.503 €
Verzekerde waarde <sup>37</sup>	173.195.176 €
<b>Kantoorgebouwen</b>	<b>30/06/2019*</b>
Investeringswaarde	19.262.634 €
Reële waarde	18.574.847 €
Percentage van het vermogen	6,92%
Potentieel rendement <sup>36</sup>	7,42%
Totale huoppervlakte	13.052 m <sup>2</sup>
Bezettingsgraad	70,25%
Verwervings/renovatiewaarde	16.894.852 €
Verzekerde waarde <sup>37</sup>	42.672.477 €
<b>Gronden</b>	<b>30/06/2019</b>
Investeringswaarde	17.676.152 €
Reële waarde	17.017.749 €
Percentage van het vermogen	6,35%
Potentieel rendement <sup>36</sup>	1,83%
Totale huoppervlakte	- m <sup>2</sup>
Bezettingsgraad	100%
Verwervings/renovatiewaarde	9.287.504 €
Verzekerde waarde	- €

<sup>35</sup> 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.

<sup>36</sup> 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.

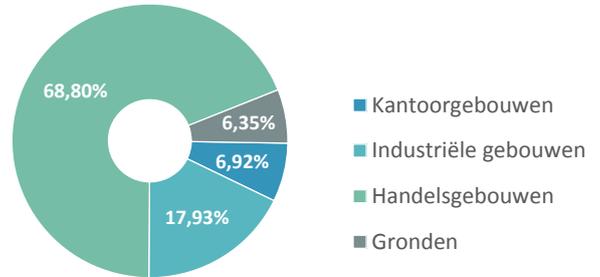
<sup>37</sup> exclusief kapitalen verzekerd door de huurder (erfpacht) en voor panden in mede-eigendom

## 1. Analyse van de portefeuille<sup>38</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>39</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.

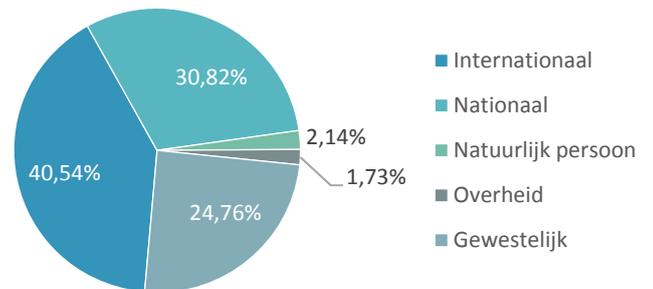
### Samenstelling van de portefeuille<sup>40</sup>

Op 30 juni 2019 is de portefeuille als volgt samengesteld:



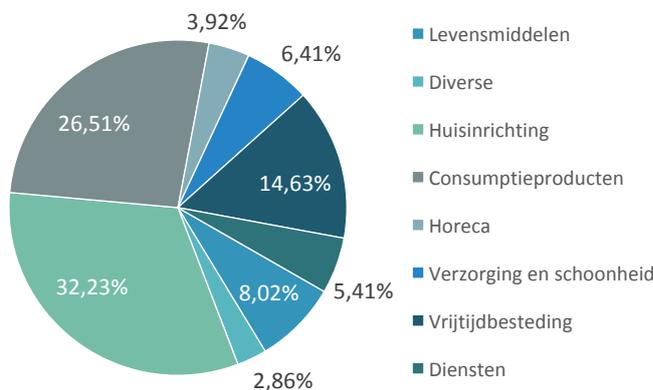
### Opdeling volgens de reikwijdte van de activiteiten van de huurders

Het vastgoedaanbod van WEB Comm.VA wordt zeer gewaardeerd door internationale ondernemingen (40,54 %). 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 betalers aanzienlijk verminderd en dat is dan weer goed voor de stabiliteit van de inkomsten.

### Sectoropdeling van de handelsgebouwen<sup>41</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.

<sup>38</sup> op basis van de huurinkomsten tijdens de periode voor alle vastgoedtypes tenzij anders vermeld

<sup>39</sup> enkel rekening houdend met de overeenkomsten voor de verhuurde oppervlakten (gebouwen en gronden, zonder totems)

<sup>40</sup> op basis van de investeringswaarde bepaald door de Vastgoeddeskundige

<sup>41</sup> op basis van de huuropbrengsten tijdens de beschouwde periode, enkel voor de handelsgebouwen

## Geografische opdeling

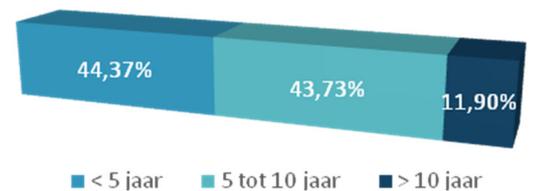
Op 30 juni 2019 was de GVV voor 3,89 % aanwezig in het Vlaamse Gewest tegen 95,47 % in het Waalse Gewest. Op diezelfde datum waren de vastgoedbeleggingen voor 54,63 % gelegen in Gosselies, aan de rand van Waals Brabant, en zij bestreken uiteenlopende economische sectoren zoals industriële gebouwen, handelsgebouwen, kantoorgebouwen, met daarnaast ook nog gronden.

Gemeente	%	Gemeente	%	Gemeente	%
Anderlues	0,62%	Jette	0,68%	Naninne/Wierde	2,34%
Binche	0,59%	Jumet	1,92%	Péruwelz	3,44%
Charleroi	1,31%	Leuze-en-Hainaut	0,54%	Sint-Genesius-Rode	3,29%
Couillet	1,34%	Lodelinsart/Dampremy	2,05%	St-Georges-s/Meuse	6,48%
Courcelles	9,56%	Marchienne-au-Pont	2,00%	Ieper	0,60%
Fleurus	0,61%	Marcinelle	1,28%		
Gosselies	54,63%	Nalines /Gerpennes	6,74%		

## Resterende looptijd van de huurovereenkomsten<sup>42</sup>

De vervaldata zijn goed gespreid over de komende jaren: 55,63 % van de huurovereenkomsten lopen nog voor meer dan 5 jaar. De resterende looptijd van de huurovereenkomsten wordt geraamd op gemiddeld 6,71 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.



## Bezettingsgraad

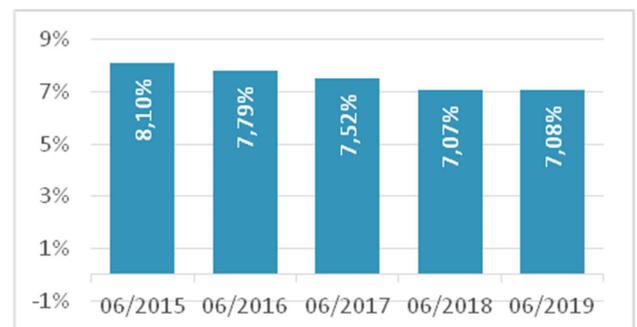
Op 30 juni 2019 bedraagt de bezettingsgraad van de portefeuille 94,01 %, dit is een lichte daling tegenover 31 december 2018.



Over een periode van vijf jaar, gaande van 30 juni 2015 tot 30 juni 2019, haalt de Vennootschap een gemiddelde bezettingsgraad van 94,63 %.<sup>43</sup>

## Huurrendement<sup>44</sup>

Het huurrendement van de portefeuille blijft hoog met 7,08% op 30 juni 2019.



Over een periode van vijf jaar, gaande van 30 juni 2015 au 30 juni 2019, haalt de Vennootschap een gemiddeld huurrendement van 7,53%.<sup>43</sup>

<sup>42</sup> op basis van de eindvervaldatum van de lopende huurovereenkomsten op 30/06/2019, enkel rekening houdend met de overeenkomsten voor de verhuurde oppervlaktes (gebouwen en gronden exclusief totems)

<sup>43</sup> op basis van de kwartaalgegevens verstrekt door de Vastgoeddeskundige

<sup>44</sup> 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.

## Rangschikking van de 10 grootste huurders

	Gemeten naar de huuropbrengsten	%	Gemeten naar de bebouwde oppervlakte	m <sup>2</sup>
1	Cedicora	3,06%	Cedicora	21.500
2	Pro Bail	2,93%	Sol Carbon	13.330
3	Media Markt	2,79%	Michelin Belux	10.434
4	Forever Products	1,93%	Forever Product	8.575
5	Sol Carbon	1,86%	Media Markt	7.186
6	Euro Shoe Group	1,84%	Pro Bail	6.990
7	Basic Fit Belgium	1,83%	Green Power Kart	6.600
8	Delimmo	1,77%	Facq SA	5.340
9	Michelin Belux	1,73%	Match SA	5.070
10	Hainaut Caravaning	1,43%	Shops Belgium 2	4.000

	Gemeten naar resterende looptijd van de huurovereenkomst <sup>45,46</sup>	Duur (jaar)
1	Ansimmo	49,67
2	Argento M.	31,00
3	Bodymat	30,51
4	Chaussea (City Nord Gosselies)	24,17
5	Corposana	31,00
6	Di (St-Georges-s/Meuse)	33,67
7	Flamand C.	31,00
8	Gelateria John John	27,75
9	OVS Jardin	26,67
10	Planet Parfum (St-Georges-s/Meuse)	32,80

## 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 – Einde 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 driemaandelijks update plaats en worden de honoraria aangepast in verhouding tot de evolutie van het totale aantal m<sup>2</sup> in portefeuille.

De waarderingmethodes die de vastgoeddeskundige gebruikt, worden beschreven in Toelichting 05 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2018 (bladzijde 110 en 111).

<sup>45</sup> zonder huurovereenkomst voor de totems, aangezien deze logischerwijze tegelijk met de overeenkomst van het desbetreffende pand ten einde lopen  
<sup>46</sup> 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.

## Verslag van de Vastgoeddeskundige

Betreft: Waardering van de portefeuille van WEB Comm.VA op 30 juni 2019.

Brussel, 23 augustus 2019

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 verhuring, 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 GVV 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 30 juni 2019 gelijk is aan een bedrag van:

**278.339.019 EUR**

**(tweehonderd achtenzeventig miljoen driehonderd negenendertig duizend negentien 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:

**269.683.227 EUR**

**(Tweehonderd negenenzestig miljoen zeshonderd drieëntachtig duizend, tweehonderd zevenentwintig 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 30/06/2019

Eigendommen	Bouw/renovatiejaar/jaren	M <sup>2</sup>	Nettohuur	GHW <sup>47</sup>	Investeringswaarde	Reële waarde	Potentieel rendement <sup>48</sup>	Bezettingsgraad <sup>49</sup>	% portefeuille <sup>50</sup>	
<b>INDUSTRIËLE GEBOUWEN</b>										
01	Jumet - Rue de l'Industrie 12	1970-2007	13.319 m <sup>2</sup>	198.000 €	306.337 €	2.815.903 €	2.747.222 €	12,52%	56,16%	1,01%
03	Gosselies - Avenue des Etats-Unis 90	1999-2007	623 m <sup>2</sup>	111.713 €	101.739 €	1.143.860 €	1.016.764 €	9,77%	100,00%	0,41%
05	Gosselies - Chaussée de Fleurus 157	1974-1975-1996-2008-2013	19.023 m <sup>2</sup>	704.803 €	705.504 €	9.407.508 €	9.178.057 €	7,86%	95,33%	3,38%
08	Courcelles - Rue de la Glacerie 12	1920-1980-1990-2005-2013	33.188 m <sup>2</sup>	1.032.959 €	793.350 €	6.716.666 €	6.552.845 €	15,45%	99,52%	2,41%
11	Gosselies - Rue de l'Escasse	1960	6.492 m <sup>2</sup>	92.739 €	97.380 €	1.032.784 €	918.030 €	11,61%	77,35%	0,37%
12	Fleurus - Avenue de l'Espérance 1	1992	3.800 m <sup>2</sup>	116.290 €	121.600 €	1.348.926 €	1.199.045 €	8,62%	100,00%	0,48%
17	Gosselies - Aéroport	1995-2001	15.873 m <sup>2</sup>	578.541 €	578.355 €	6.886.854 €	6.489.851 €	8,40%	100,00%	2,47%
24	Gosselies - Rue des Emailleries 1-3	1988-2000-2002-2006-2012	8.985 m <sup>2</sup>	381.672 €	474.900 €	5.008.491 €	4.886.333 €	8,80%	86,57%	1,80%
30	Marchienne-Au-Pont - Rue T. Bonehill 30	1950-2010	13.604 m <sup>2</sup>	375.066 €	316.310 €	2.688.757 €	2.623.178 €	13,95%	100,00%	0,97%
33	Gosselies - Avenue Jean Mermoz 29	1992-1995-2006-2007-2013	20.572 m <sup>2</sup>	994.319 €	1.094.565 €	12.866.086 €	12.552.279 €	9,37%	92,24%	4,62%
<b>Totaal industriële gebouwen</b>			<b>135.479 m<sup>2</sup></b>	<b>4.586.103 €</b>	<b>4.590.040 €</b>	<b>49.915.835 €</b>	<b>48.163.604 €</b>	<b>10,18%</b>	<b>92,76%</b>	<b>17,93%</b>
<b>KANTOORGEBOUWEN</b>										
15	Sint-Genesius-Rode - Waterloosesteenweg 198	1992	7.806 m <sup>2</sup>	583.763 €	982.267 €	13.611.679 €	13.279.687 €	7,12%	60,21%	4,89%
18	Charleroi - Boulevard Joseph II 38-40-42	1996-2007	2.571 m <sup>2</sup>	246.576 €	205.680 €	3.137.526 €	3.061.001 €	7,86%	100,00%	1,13%
19	Jumet - Rue Frison 56	1940-1991-2007-2009-2013	998 m <sup>2</sup>	23.248 €	58.250 €	561.469 €	499.084 €	9,39%	44,09%	0,20%
20	Courcelles - Avenue Général de Gaulle 12	1950-2004	447 m <sup>2</sup>	75.362 €	53.640 €	714.877 €	635.446 €	10,54%	100,00%	0,26%
22	Gosselies - Rue de Namur 138	1920-2011-2012-2013	1.230 m <sup>2</sup>	86.983 €	92.250 €	1.237.083 €	1.099.629 €	7,03%	100,00%	0,44%
<b>Totaal kantoorgebouwen</b>			<b>13.052 m<sup>2</sup></b>	<b>1.015.933 €</b>	<b>1.392.087 €</b>	<b>19.262.634 €</b>	<b>18.574.847 €</b>	<b>7,42%</b>	<b>70,25%</b>	<b>6,92%</b>
<b>GRONDEN</b>										
09	Gosselies - Rue du Chemin de fer		Projet	0 €	0 €	10.272.886 €	10.022.328 €	0,00%	NvT	3,69%
28	Loverval - Chaussée de Philippeville		Projet	0 €	0 €	342.833 €	304.740 €	0,00%	NvT	0,12%
29	Gerpennes - Chaussée de Philippeville 212		Projet	64.815 €	64.815 €	1.214.217 €	1.079.304 €	5,34%	100,00%	0,44%
33	Gosselies - Avenue Jean Mermoz 29		Parking	93.148 €	90.000 €	1.063.741 €	945.548 €	8,76%	100,00%	0,38%
39	Dampremy - Chaussée de Bruxelles 100		Projet	175.000 €	175.000 €	4.782.475 €	4.665.829 €	3,66%	NvT	1,72%
<b>Totaal Gronden</b>			<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>332.963 €</b>	<b>329.815 €</b>	<b>17.676.152 €</b>	<b>17.017.749 €</b>	<b>1,83%</b>	<b>100,00%</b>	<b>6,35%</b>

47 = 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.

48 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.

49 De bezettingsgraad wordt berekend door de huurgelden (passing rentabiliteit) te delen door de som van de huurgelden (passing rentabiliteit) van de verhuurde oppervlaktes en de geraamde huurwaarde (GHW) van de leegstaande oppervlaktes - (huurgelden van verhuurde oppervlaktes) / [(huurgelden van verhuurde oppervlaktes) + (GHW van de leegstaande oppervlaktes)]

50 Op basis van de investeringswaarde

Eigendommen		Bouw/renovatiejaar/jaren	M <sup>2</sup>	Nettohuur	GHW	Investerings- waarde	Reële waarde	Potentieel rendement	Bezettings- graad	% portefeuille
<b>HANDELSGEBOUWEN</b>										
02	Couillet - Route de Philippeville 196-206	2006-2017	3.075 m <sup>2</sup>	254.977 €	242.500 €	3.583.782 €	3.496.373 €	7,11%	100,00%	1,29%
04	Nalinnes - Bultia	1998-1999-2003-2016	1.902 m <sup>2</sup>	308.339 €	298.190 €	4.438.001 €	4.329.757 €	6,95%	100,00%	1,59%
09	Gosselies - Rue du Chemin de fer	2008-2011	6.145 m <sup>2</sup>	413.363 €	396.775 €	6.008.842 €	5.862.285 €	6,88%	100,00%	2,16%
10	Gosselies - Demanet	1920-2011-2013 + 2005	16.844 m <sup>2</sup>	1.510.531 €	1.528.780 €	25.737.798 €	25.110.048 €	5,87%	100,00%	9,25%
13	Gosselies - City Nord	de 1980 à 2017	30.562 m <sup>2</sup>	2.985.823 €	3.019.220 €	43.882.938 €	42.812.625 €	6,80%	100,00%	15,77%
14	Anderlues - Chaussée de Mons 56-56b	2008-2013	2.450 m <sup>2</sup>	115.442 €	93.500 €	1.236.234 €	1.098.875 €	9,34%	100,00%	0,44%
20	Courcelles – Avenue Général de Gaulle 16-20	1950-2004	2.574 m <sup>2</sup>	162.769 €	220.410 €	2.661.296 €	2.596.386 €	8,44%	72,50%	0,96%
21	Gerpennes - Chaussée de Philippeville 193	1920-2001	581 m <sup>2</sup>	84.721 €	83.390 €	1.146.030 €	1.018.694 €	7,39%	100,00%	0,41%
23	Gosselies - RN 5	1980-2002-2012	5.025 m <sup>2</sup>	596.831 €	592.750 €	8.684.231 €	8.472.421 €	6,87%	100,00%	3,12%
26	Lodelinsart - Chaussée de Bruxelles 296	1987	3.500 m <sup>2</sup>	266.906 €	211.685 €	3.483.948 €	3.398.974 €	7,66%	100,00%	1,25%
32	Gosselies - Chotard	2000-2001-2002-2007	9.244 m <sup>2</sup>	975.969 €	894.768 €	13.225.178 €	12.902.612 €	7,43%	99,29%	4,75%
34	Gosselies - Rue des Bancroix	2002	3.218 m <sup>2</sup>	515.382 €	510.790 €	7.639.936 €	7.453.595 €	6,75%	100,00%	2,74%
35	Jumet - RN 5	1993-1997-2008-2011	1.894 m <sup>2</sup>	99.576 €	116.001 €	1.786.032 €	1.587.584 €	7,48%	74,54%	0,64%
36	Leuze-en-Hainaut - Rue Condé 62	1930-1968-1988-1996	1.530 m <sup>2</sup>	100.943 €	99.450 €	1.220.297 €	1.084.708 €	8,27%	100,00%	0,44%
37	Gerpennes - Rue du Bultia 85-87	2013	6.086 m <sup>2</sup>	820.355 €	837.710 €	14.697.872 €	14.339.387 €	5,58%	100,00%	5,28%
38	Courcelles - Rue Monnoyer 70	2005-2011-2012	5.829 m <sup>2</sup>	524.637 €	481.925 €	6.711.274 €	6.547.583 €	7,82%	100,00%	2,41%
42	Péronnes-lez-Binche – Av. Léopold III 5	2000	3.360 m <sup>2</sup>	61.177 €	104.925 €	1.307.062 €	1.161.833 €	7,99%	58,61%	0,47%
43	Naninne - Chaussée de Marche 878-880	inconnu - 2013	3.223 m <sup>2</sup>	221.985 €	240.280 €	2.886.440 €	2.816.039 €	7,69%	100,00%	1,04%
44	Wierde - Chaussée de Marche 651-657	1990-1991-2013	2.225 m <sup>2</sup>	219.624 €	210.250 €	2.599.316 €	2.535.918 €	8,45%	100,00%	0,93%
45	Marcinelle – Avenue de Philippeville 141-143	2009	2.332 m <sup>2</sup>	243.139 €	245.715 €	4.009.700 €	3.911.903 €	6,06%	100,00%	1,44%
46	Jette - Rue H. Werrie 76	2015	1.150 m <sup>2</sup>	126.945 €	97.750 €	1.487.782 €	1.322.473 €	8,53%	100,00%	0,53%
47	Ieper - Paterstraat 5	1704-1922-2015	1.483 m <sup>2</sup>	113.362 €	96.395 €	1.627.049 €	1.479.135 €	6,97%	100,00%	0,58%
48	Tournai - Rue des Chapeliers 20	1935-1998-2007	875 m <sup>2</sup>	0 €	65.625 €	797.026 €	708.468 €	8,23%	0,00%	0,29%
49	Péruwelz - Rue Neuve Chaussée 86	2010	7.480 m <sup>2</sup>	457.228 €	690.610 €	10.821.431 €	10.557.494 €	6,54%	64,59%	3,89%
50	St-Georges-s/Meuse, Rue Campagne du Moulin 17-57	2010-2014	13.302 m <sup>2</sup>	1.192.128 €	1.250.001 €	19.804.903 €	19.321.857 €	6,31%	95,53%	7,12%
<b>Totaal Handelsgebouwen</b>			<b>135.889 m<sup>2</sup></b>	<b>12.372.153 €</b>	<b>12.629.396 €</b>	<b>191.484.398 €</b>	<b>185.927.027 €</b>	<b>6,73%</b>	<b>96,17%</b>	<b>68,80%</b>
<b>ALGEMEEN TOTAAL</b>			<b>284.419 m<sup>2</sup></b>	<b>18.307.152 €</b>	<b>18.941.338 €</b>	<b>278.339.019 €</b>	<b>269.683.227 €</b>	<b>7,08%</b>	<b>94,01%</b>	<b>100,00%</b>

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

Op 30 juni 2019 bezit de Vennootschap 4 sites die meer dan 5% van haar geconsolideerde activa uitmaken:

Eigendommen	Investeringswaarde	Reële waarde	% portefeuille <sup>51</sup>
Gosselies - City Nord & rue des Bancroix	51.522.874 €	50.266.220 €	18,51%
Gosselies - Demanet	25.737.798 €	25.110.048 €	9,25%
St-Georges-sur-Meuse, Rue Campagne du Moulin 17-57	19.804.903 €	19.321.857 €	7,12%
Gerpennes - Rue du Bultia 85-87	14.697.872 €	14.339.387 €	5,28%

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

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

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

## BELANGRIJKSTE MARKTTRENDS<sup>52</sup>

### KANTOREN

#### Overzicht

Met in 2019 een bevolking van 202.267 inwoners en 396.639 inwoners in het arrondissement is Charleroi de grootste stad van Wallonië. Ondanks de grote bevolking is het kantorenpark in Charleroi volgens ramingen kleiner dan in Luik en vergelijkbaar met dat van Namen.

De kantorenmarkt in Charleroi concentreert zich in hoofdzaak 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 kantoorprojecten zijn terug te vinden in de richting van de luchthaven. Ondernemingen zoals Underside, Monkey Bridge, Promethera Biosciences, Geonx, Intermire, Provera alsook meerdere spin-offs van de Université de Bruxelles (ULB) zijn daar gevestigd.

De huurprijzen voor moderne kantoorgebouwen in Charleroi beginnen bij 100 eur/m<sup>2</sup>/jaar en kunnen oplopen tot 135 eur/m<sup>2</sup>/jaar. Voor gebouwen van mindere kwaliteit liggen de huurprijzen tussen 50 en 95 euro/m<sup>2</sup>/jaar.

#### Vraag

De vraag naar kantoorruimte op de Belgische gewestelijke markten (de markten buiten Brussel) gaat sinds 2013 in stijgende lijn en bedroeg 370.000 m<sup>2</sup> in 2018. Dit komt neer op een stijging van zowat 15% tegenover 2017, jaar waarin de vraag uitkwam op 313.000 m<sup>2</sup>. Tijdens het eerste halfjaar 2019 kwam de vraag naar kantoren uit op 144.000 m<sup>2</sup>, dit is 24% meer dan het gemiddelde van de jongste vijf jaar gedurende het eerste halfjaar. De markt van Luik is doorgaans de meest actieve van Wallonië, gevolgd door Namen en Charleroi.

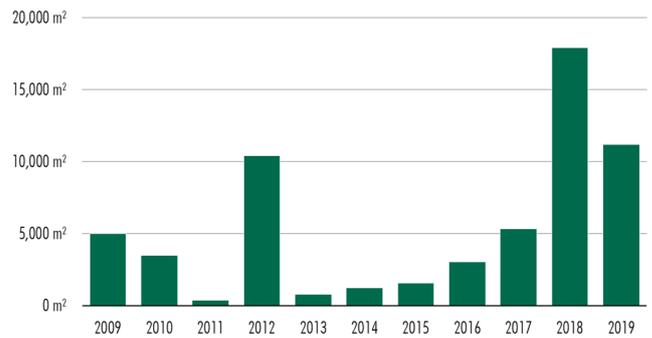
De vraag naar kantoren in Charleroi is de voorbije jaren gegroeid, maar blijft met slechts één of twee (middelgrote tot grote) transacties per jaar vrij beperkt. In 2017 kwam de bezetting uit op 5.362 m<sup>2</sup>. In 2018 echter liet de activiteit het grootste volume optekenen sinds meer dan een decennium. Dit heeft alles te maken met de aankoop voor eigen gebruik door de vereniging "Repos, Joie, Santé et Solidarité" van een gebouw aan de Boulevard Joseph Tirou 100, goed voor 12.085 m<sup>2</sup>. De tweede grote transactie is die van de FGTB, die het eerste kantoorgebouw gekocht heeft in het Left Side Business Park, goed voor 5.705 m<sup>2</sup>. In totaal waren er in 2018 4 transacties met een bezette oppervlakte van zowat 17.920 m<sup>2</sup>. In 2019 waren de

<sup>51</sup> op basis van de investeringswaarde bepaald door de Vastgoeddeskundige

<sup>52</sup> Bron: CBRE

eerste 6 maanden zeer actief met een bezetting van 11.215 m<sup>2</sup> via 8 transacties. De grootste transactie met een oppervlakte van 7.000 m<sup>2</sup> staat op naam van de huisvestingsmaatschappij La Sambrienne, die het 5E Element aan de Rue de la Garenne kocht voor eigen gebruik.

Kantoorbezetting in Charleroi (2009 – H1 2019) →



## 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 evolutieplannen 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 wonen is. Nieuwe ontwikkelingen staan vooral in de steigers voor het centrum, waarbij volgens de plannen 40% van het hele stadscentrum tussen 2002 en 2040 gerenoveerd moet worden.

Enkele grote projecten voor de toekomst zijn:

### Left Side Business Park

- 3,5 hectare
- 40.000 m<sup>2</sup> aan kantoren verspreid over 4 torens, 33.500 m<sup>2</sup> aan woningen, 140 residentiële eenheden, Groene ruimte, Parking
- Vergunning toegekend in Q1 2018 en werken aangevat in Q1 2015 aan de FGTB-toren, het eerste gebouw in het business park. Einde van de werken gepland voor februari 2021.



### Charleroi Creative District

- Herontwikkeling van het noordwestelijke deel van de stad
- 16 projecten in deze zone gepland
- Eén van die projecten betreft een nieuw Congrescentrum



### Ecopole

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



### Charleroi Airport I & II

- 40 hectare vrijgemaakt voor 2 industrieparken



## HANDELSPANDEN

### Overzicht

Ondanks de vrij ruime vraag zijn de commerciële markten 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 netwerk van winkels steeds meer kiezen voor de grotere steden of voor betere bereikbaarheid. Gemeten naar 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 bijzondere voordelen omdat zij makkelijk bereikbaar en uiterst praktisch zijn. De grotere 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. In sommige steden heeft deze dynamiek geleid tot een groeiende leegstand van winkels in het stadscentrum, waarbij de regeringen op dit ogenblik denken aan een mogelijke beperking van de ontwikkelingen in de rand van steden, in het bijzonder in Wallonië.

## **Handel in Charleroi**

### **Rive Gauche**

Op de Place Verte bevindt zich het shopping center Rive Gauche, een nieuwe ontwikkeling 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).

### **Place Verte**

De Inno (gerenoveerd in 2015) bevindt zich vlak tegenover de Rive Gauche, eveneens 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 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 verhuus 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 vinden wij vooral kleinere winkeltjes maar wel nog steeds veel modewinkels. Naast winkels met courante consumptieproducten zijn in deze straat vooral 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 te boven gekomen te zijn en is er de voorbije maanden in geslaagd een aantal nieuwe ketens aan te trekken. Het winkelcentrum is 25.350 m<sup>2</sup> groot, gespreid over 120 handelszaken. De belangrijkste huurders hier zijn Carrefour Market (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>).

### **Belle Fleur**

Het winkelcentrum Belle Fleur bevindt zich op 3km ten zuiden 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 Krëfel (1.965 m<sup>2</sup>), Action (1.372 m<sup>2</sup>) en Orchestra (1.350 m<sup>2</sup>).

### **Cora Châtelineau**

Het winkelcentrum van Cora Châtelineau dateert van 1970 en werd in 2013 gerenoveerd. Het ligt op 4km ten oosten van het stadscentrum. De 45.600 m<sup>2</sup> aan handelsruimte is gespreid over 67 handelszaken. De belangrijkste huurders hier zijn Cora (13.500 m<sup>2</sup>), Brico Plan-it (10.338 m<sup>2</sup>), Tournesol (6.138 m<sup>2</sup>) en Decathlon (4.575 m<sup>2</sup>).

### **City Nord**

City Nord is één van de belangrijkste handelscentra aan de rand van groot-Charleroi (gebouwd in 1990 en gerenoveerd in 2013) en ligt op 10km ten noorden van het stadscentrum. Een zeventigtal winkels vinden er onderdak. De belangrijkste huurders hier zijn Rack Store (7.000 m<sup>2</sup>) en Red Market (2.300 m<sup>2</sup>).

## Espace Nord

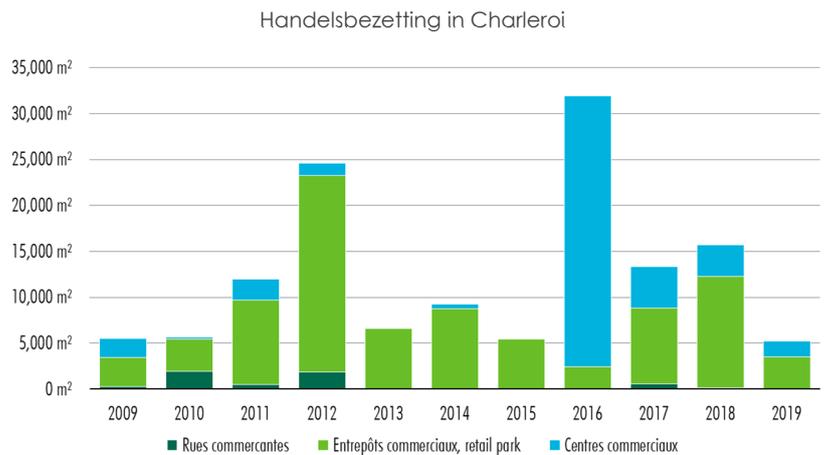
Net als City Nord verleent ook Espace Nord onderdak aan een vijftigtal winkels ten noorden van het stadscentrum. De belangrijkste huurders hier zijn Media Markt (6.236 m<sup>2</sup>) en Action (1.187 m<sup>2</sup>). De werken met het oog op een uitbreiding met 6.850 m<sup>2</sup> zijn aan de gang.

Samen bieden deze beide winkelcentra 120.000 m<sup>2</sup> aan handelsruimte.

## Vraag

Met meer dan 390.000 m<sup>2</sup> was 2018 een recordjaar wat de vraag betreft. Meer dan 891 transacties werden opgetekend, in hoofdzaak in de belangrijkste winkelstraten (94.166 m<sup>2</sup>) en de handelszones in de rand (241.044 m<sup>2</sup>), maar ook in winkelcentra (55.054 m<sup>2</sup>). Het jaar 2019 lijkt dezelfde dynamiek te volgen met een vraag van zowat 167.385 m<sup>2</sup> gedurende de eerste zes maanden van het jaar en met meer dan 395 transacties in hoofdzaak voor de handel in de rand, goed voor 56% van de vraag.

De handelsactiviteit in Charleroi was in 2018 goed voor in totaal 14.237 m<sup>2</sup> aan bezetting. De grootste transactie werd opgetekend in Gosselies, rue Robesse 30, met een oppervlakte van 3.200 m<sup>2</sup> (Cardoen). Ook Aldi was actief op de markt van Charleroi en realiseerde met 2.200 m<sup>2</sup> aan winkeloppervlakte de op één na grootste transactie van het jaar in de Rue des Emailleries. Het eerste halfjaar 2019 was rustiger met een vraag van 5.253 m<sup>2</sup>, waarvan 3.500 m<sup>2</sup> voor handelszaken in de rand. De grootste transacties werden opgetekend voor Centrakor, goed voor 2.000 m<sup>2</sup>, en voor Overstock, goed voor 1.500 m<sup>2</sup> in het retail park Espace Nord in Gosselies.



## INDUSTRIEEL

### Overzicht

De vraag vanuit industrie en logistiek blijft sterk, met een sector die snel evolueert naar grotere en technologisch geavanceerde gebouwen. Multimodaliteit is een doorslaggevende factor, en e-commerce, consolidatie en schaalbesparingen zijn drijvende krachten achter de activiteit op de logistiekmarkt, aangezien de kortere leveringstijden en de efficiëntiewinsten de distributiesector onder druk zetten.

Geïnteresseerden gaan met elkaar in concurrentie om nieuwe en grotere, volgens een «design & build»-formule gebouwde installaties te kopen of te huren, ook al omdat deze uitgerust zijn met de jongste technologieën op het vlak van voorraadbeheersystemen. Steeds meer focust de vraag op multimodaliteit, met gronden en magazijnen met goede verbindingen via het spoor en via waterwegen en voorzieningen voor containerbehandeling, wat zeer in trek is bij de 3PL-spelers.

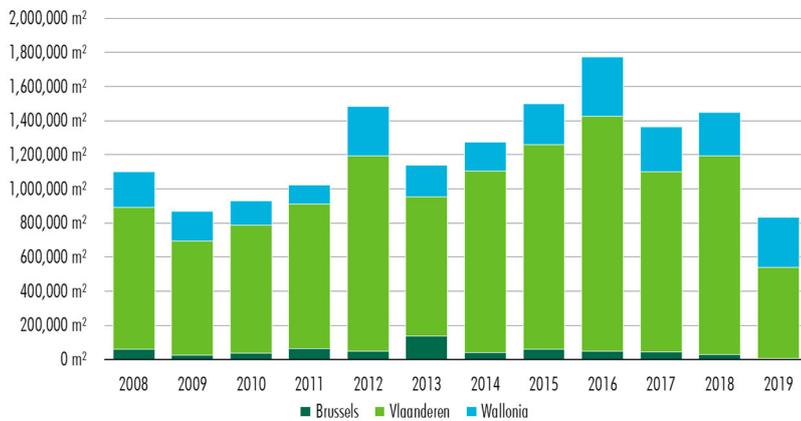
Wat betreft moderne magazijnen formaat XL of depots in steden is er zo goed als niets onmiddellijk beschikbaar en de nieuwbouw met risico blijft beperkt. Tijdens Q1 2019 was er 2,75% leegstand op de markt van de logistieke magazijnen. Ondanks alles vertoont de leegstand op de Belgische logistieke markt op bepaalde markten een stijgende trend, aangezien oude opslagplaatsen vervangen worden door recentere en grotere distributie-installaties.

### Vraag

Na een lichte daling in 2017 stijgt de vraag vanuit de industrie in 2018 opnieuw tot 1,47 miljoen m<sup>2</sup>. De uitsplitsing van de vraag is echter heel anders dan de voorgaande jaren. De logistiek laat een vrije zwakke vraag optekenen van 758.700 m<sup>2</sup> daar waar 2018 voor semi-industriële gebouwen een recordjaar was met een activiteit van circa 713.000 m<sup>2</sup>. In 2019 werd tijdens de eerste zes maanden een vrij grote bezetting opgetekend met meer dan 835.153 m<sup>2</sup>, wat 24% meer is dan het halfjaargemiddelde van de jongste 5 jaar. Wij zien eenzelfde trend als in 2018, met name superperformantie van semi-industriële gebouwen (424.313 m<sup>2</sup>, 55% y-o-y) tegenover de logistiek (410.840 m<sup>2</sup>, 14% y-o-y).

In Charleroi en in de hele provincie Henegouwen is de vraag de voorbije drie jaar stabiel gebleven. In 2018 echter heeft de vraag een nieuw record bereikt met 127.100 m<sup>2</sup> bezetting, meteen de grootste bezetting sinds 2009. Dit volume is in hoofdzaak te verklaren door de aankoop voor eigen gebruik van 36.000 m<sup>2</sup> door Comet Group aan de Route du Grand Peuplier in Strépy-Bracquegnies. De twee andere grote transacties zijn de verhuring in de rue de Capilone in Heppignies (15.593 m<sup>2</sup>) en in de Avenue de l'Espérance (10.500

m<sup>2</sup>) aan respectievelijk Traffic en MB Service Logistique. Ondanks een recordjaar in 2018 zien wij tijdens de eerste 6 maanden van 2019 dat het recordvolume van 2018 overschreden werd met een recordbezetting van 201.421 m<sup>2</sup>. Dit uitzonderlijke volume is toe te schrijven aan drie transacties van Lock'O, goed voor een totale oppervlakte van 103.000 m<sup>2</sup>. Een andere opmerkelijke transactie is voor rekening van Lidl voor diens 41.805 m<sup>2</sup> grote nieuwe distributiecenter in La Louvière.



← Bezetting logistieke gebouwen per gewest

## INVESTERING

### Overzicht

Investeerdere hebben het jaar afgesloten op een bedrag van zowat €5 miljard in 2018. Dit is één van de grootste investeringsvolumes ooit opgetekend in België. Dit is in hoofdzaak toe te schrijven aan de markt van commerciële gebouwen en aan de markt van kantoorgebouwen in Brussel. In 2019 gaat het volume door op hetzelfde elan als in 2018 met een investeringsbedrag van €2,3 miljard.

Kantoorgebouwen in Brussel zijn goed voor 32% van het investeringsvolume tijdens de eerste zes maanden van 2019, in lijn met de voorgaande jaren. De grootste transactie in deze categorie was de aankoop van het Pegasus Park door Fidelidade Seguros voor een bedrag van €148 miljoen.

In het segment van de handelspanden werd tijdens het eerste halfjaar 2019 een volume van €530 miljoen genoteerd. Dit volume valt ruim lager uit dan dat van vorig jaar, toen de verkoop opgetekend werd van drie shopping centra voor een samengevoegd bedrag van €1,05 miljard. Een grote transactie in het segment van de handelspanden in de rand was de verkoop van het retail park Les Dauphins in Moeskroen door Fidelity Investment aan Deka Immobielien voor een bedrag van €39 miljoen.

### Charleroi

De CRE-investeringen op de markt van Charleroi zijn doorgaans genomen beperkt. Toch werd in 2018 een aanzienlijke activiteit opgetekend met onder meer de verkoop van het winkelcentrum Rive Gauche voor een bedrag van circa €300 miljoen. De op één na grootste transactie kwam van Forum Estates met de aankoop van het Parc de la Madeleine in Jumet voor een bedrag van €21,6 miljoen. De laatste transactie van meer dan €10 miljoen komt van Group GL en betreft de aankoop van kantoorruimte tegen de luchthaven van Charleroi voor een bedrag van €11 miljoen. In 2019 vond een transactie plaats ten belope van €15 miljoen, met name de verkoop van het gebouw Joseph Tirou 109, tegenover het shopping center Rive Gauche, dat momenteel ingenomen wordt door Galeria Inno.

# FINANCIËEL VERSLAG

## VERSLAG VAN DE COMMISSARIS<sup>53</sup>

### VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OMTRENT DE BEOORDELING VAN DE VERKORTE FINANCIËLE STATEN VOOR DE PERIODE AFGESLOTEN OP 30 JUNI 2019

#### Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de in bijlage opgenomen verkorte financiële staten van Warehouses Estates Belgium SCA op 30 juni 2019 bestaande uit het overzicht van de financiële staat, de stand van het globaal resultaat, de evolutie van het eigen vermogen, het kasstroomoverzicht over de periode van 6 maanden afgesloten op die datum, evenals de toelichtingen bij de financiële staten (hierna "verkorte financiële staten").

De zaakvoerder is verantwoordelijk voor het opstellen en presenteren van deze verkorte financiële staten in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid om een besluit te formuleren over deze verkorte financiële staten op basis van onze beoordeling.

#### Omvang van de beoordeling

Wij hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig de "International Standard on Review Engagements 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity". Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het verzoeken om inlichtingen aan hoofdzakelijk financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het toepassen van analytische en andere procedures van beoordeling. De reikwijdte van een beoordeling is substantieel kleiner dan een controle uitgevoerd volgens de "International Standards on Auditing" en laat ons bijgevolg niet toe om met zekerheid te stellen dat we kennis hebben van alle belangrijke gegevens die zouden geïdentificeerd zijn indien we een volkomen controle zouden hebben uitgevoerd. Wij brengen dan ook geen controleoordeel tot uitdrukking.

#### Besluit

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons er toe aanzet van mening te zijn dat de bijgaande verkorte financiële staten, per 30 juni 2019, niet in alle van materieel belang zijnde opzichten opgesteld zou zijn in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Sint-Stevens-Woluwe, 17 september 2019

De Commissaris

PwC Bedrijfsrevisoren cvba

Vertegenwoordigd door

Damien Walgrave

Bedrijfsrevisor

<sup>53</sup> Vrije vertaling van het verslag van de Commissaris over de beoordeling, oorspronkelijk in het Frans geschreven

## FINANCIËLE STATEN – ENKELVOUDIGE JAARREKENING

### Financiële staat (in €)

	Toelicht.	IFRS	IFRS
		31/12/2018	30/06/2019
<b>ACTIVA</b>			
I. Vaste activa		<b>263.387.750</b>	<b>266.952.356</b>
C. Vastgoedbeleggingen	4	263.366.300	266.936.006
- Vastgoed beschikbaar voor verhuur		263.366.300	266.936.006
G. Handelsschulden en andere vaste activa		21.450	16.350
II. Vlottende activa		<b>8.742.883</b>	<b>9.396.152</b>
A. Activa bestemd voor verkoop	4	3.821.302	2.747.223
- Vastgoedbeleggingen		3.821.302	2.747.223
B. Financiële vaste activa		2.449	2.449
- Leningen en vorderingen		2.449	2.449
D. Handelsvorderingen	6	3.935.356	5.396.682
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa		12.811	26.462
- Andere	6	12.811	26.462
F. Kas en kasequivalenten	Flux	305.355	445.272
G. Overlopende rekeningen		665.609	778.063
- Vooraf betaalde vastgoedkosten		240.349	351.128
- Andere		425.260	426.935
<b>TOTAAL VAN DE ACTIVA</b>		<b>272.130.633</b>	<b>276.348.508</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>		<b>156.432.957</b>	<b>157.320.028</b>
A. Kapitaal	12	8.403.938	8.403.938
- Geplaatst kapitaal	5	10.000.000	10.000.000
- Kosten kapitaalverhoging		-1.596.062	-1.596.062
B. Uitgiftepremies		26.924.110	26.924.110
C. Reserves		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	3.103.507
- Resultaat van het boekjaar		13.477.329	3.103.507
<b>VERPLICHTINGEN</b>			
I. Langlopende verplichtingen		<b>92.008.034</b>	<b>96.757.765</b>
B. Langlopende financiële schulden	6+7	92.008.034	96.757.765
a) Kredietinstellingen		91.861.475	96.569.674
c) Andere		146.559	188.091
- Ontvangen huurwaarborgen		146.559	188.091
II. Kortlopende verplichtingen		<b>23.689.642</b>	<b>22.270.715</b>
B. Kortlopende financiële schulden	6+8	12.249.875	10.802.351
a) Kredietinstellingen		12.249.875	10.802.351
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	6+9	1.523.938	2.458.888
- Toegelaten afdekkingsinstrumenten		1.523.938	2.458.888
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		6.512.935	3.788.394
a) Exit Taks		1.253.527	1.253.527
b) Andere		5.259.408	2.534.867
- Leveranciers		1.721.741	2.097.967
- Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		3.537.667	436.900
E. Andere kortlopende verplichtingen		24.856	24.859
- Andere		24.856	24.859
F. Overlopende rekeningen		3.378.039	5.196.222
- Voorschotten vastgoedopbrengsten		3.150.758	3.238.230
- Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten		227.280	1.957.993
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>272.130.633</b>	<b>276.348.508</b>

## Stand van het globaal resultaat (in €)

	Toelicht	IFRS	
		31/03/2018	30/06/2019
<b>I. Huurinkomsten</b>		<b>8.617.603</b>	<b>9.361.069</b>
A. Huur	10	8.640.356	9.386.239
C. Huurkortingen	10	-22.753	-25.170
<b>III. Met verhuur verbonden kosten</b>		<b>137.422</b>	<b>-278.788</b>
B. Waardevermindering op handelsvorderingen	1	-132.693	-383.994
C. Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen		270.114	105.206
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>		<b>8.755.025</b>	<b>9.082.282</b>
<b>IV. Recuperatie van vastgoedkosten</b>		<b>250</b>	<b>-</b>
A. Verkregen vergoedingen op huurschade		250	-
<b>V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b>		<b>2.229.545</b>	<b>2.452.554</b>
A. Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar		624.662	728.603
B. Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen		1.604.883	1.723.951
<b>VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur</b>		<b>-</b>	<b>-2.965</b>
<b>VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b>		<b>-2.711.424</b>	<b>-2.833.003</b>
A. Huurlasten gedragen door de eigenaar		-872.532	-928.389
B. Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen		-1.838.892	-1.904.614
<b>VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven</b>		<b>9.872</b>	<b>6.332</b>
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>8.283.268</b>	<b>8.705.199</b>
<b>IX. Technische kosten</b>		<b>-503.828</b>	<b>-794.059</b>
A. Recurrent		-88.764	-88.696
- Verzekeringspremies		-88.764	-88.696
B. Niet-recurrent		-415.064	-705.362
- Grote herstellingen	11	-374.897	-569.402
- Schadegevallen		-40.166	-135.961
<b>X. Commerciële kosten</b>		<b>-35.603</b>	<b>-54.344</b>
A. Makelaarscommissies		-25.755	-18.907
B. Publiciteit		-9.848	-35.436
<b>XII. Beheerkosten vastgoed</b>		<b>-1.134.996</b>	<b>-1.161.308</b>
A. Externe beheervergoedingen		-947.865	-981.395
- Vergoedingen van de zaakvoerder		-272.250	-287.375
- Bezoldiging van de bestuursorganen		-639.315	-657.953
- Vergoeding van de vastgoeddeskundige		-36.300	-36.067
B. Beheerkosten vastgoed		-187.131	-179.913
- Advocaten		-22.595	-24.000
- Taksen en vergoedingen		-164.535	-155.913
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>		<b>-1.674.427</b>	<b>-2.009.710</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>6.608.842</b>	<b>6.695.489</b>
<b>XIV. Algemene kosten van de Vennootschap</b>	12	<b>-458.225</b>	<b>-626.540</b>
<b>XV. Andere operationele kosten en opbrengsten</b>		<b>-48.246</b>	<b>218.241</b>
B. Andere	13	-48.246	218.241
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		<b>6.102.370</b>	<b>6.287.191</b>
<b>XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen</b>		<b>-</b>	<b>83.121</b>
A. Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)		-	1.249.879
B. Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen		-	-1.166.758
<b>XVIII. Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen</b>	<b>4</b>	<b>13.021.294</b>	<b>-1.515.743</b>
A. Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4	18.953.662	3.860.646
B. Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4	-5.932.368	-5.376.389
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>19.123.665</b>	<b>4.854.569</b>
<b>XX. Financiële inkomsten</b>		<b>9.044</b>	<b>3</b>
A. Geïnde interesten en dividenden		9.044	3
<b>XXI. Netto interestkosten</b>		<b>-839.379</b>	<b>-813.986</b>
A. Nominale interestlasten op leningen		-535.580	-496.789
C. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten		-303.798	-317.197
<b>XXII. Andere interestkosten</b>		<b>-1.861</b>	<b>-2.130</b>
A. Bankkosten en andere commissies		-1.861	-2.130

	Toelicht	31/03/2018	30/06/2019
<b>XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen</b>		<b>238.506</b>	<b>-934.950</b>
A. Toegelaten afdekkingsinstrumenten		238.506	-934.950
- Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS is niet toegepast		238.506	-934.950
<b>FINANCIËEL RESULTAAT</b>		<b>-593.689</b>	<b>-1.751.062</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>		<b>18.529.976</b>	<b>3.103.507</b>
<b>XXV. Vennootschapsbelasting</b>		<b>-209</b>	<b>0</b>
Belasting		-209	0
<b>NETTO RESULTAAT VAN DE KERNACTIVITEITEN VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>14</b>	<b>18.529.766</b>	<b>3.103.507</b>
<b>GLBAAL RESULTAAT<sup>54</sup></b>	<b>14</b>	<b>18.529.766</b>	<b>3.103.507</b>
<b>BASISRESULTAAT PER AANDEEL<sup>55</sup></b>	<b>14</b>	<b>5,85</b>	<b>0,98</b>
<b>VERWATERD RESULTAAT PER AANDEEL<sup>54</sup></b>	<b>14</b>	<b>5,85</b>	<b>0,98</b>

### Resultaat per aandeel (IAS 33)

	Toelicht.	IFRS 31/12/2018	IFRS 30/06/2019
Gewogen gemiddeld aantal gewone aandelen in omloop	5	3.166.337	3.166.337
Intrinsieke waarde van één maatschappelijk aandeel <sup>56</sup>		49,41 €	49,69 €
Beurskoers op afsluitingsdatum		48,80 €	53,00 €
Basisresultaat per aandeel		7,71 €	0,98 €
Verwaterd resultaat per aandeel		7,71 €	0,98 €
Beurskapitalisatie		154.517.246 €	167.815.861 €
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	4	263.366.300 €	266.936.006 €
Vastgoed in bezit met het oog op verkoop		3.821.302	2.747.223 €
Waarde van het vastgoedpatrimonium (reële waarde)	4	267.187.602 €	269.683.229 €
Schuldratio volgens Art. 27 van het KB van 14/07/2014		40,71%	40,30%

### Gedetailleerde berekening van de schuldratio

		IFRS 31/12/2018	IFRS 30/06/2019
<b>Berekeningsmethode voor de Schuldratio</b>	<b>(a+b+c+d)</b>	<b>40,71%</b>	<b>40,30%</b>
	e		
+ Langlopende verplichtingen	a	92.008.034 €	96.757.765 €
+ Kortlopende verplichtingen	b	23.689.642 €	22.270.715 €
- Toegelaten afdekkingsinstrumenten	c	-1.523.938 €	-2.458.888 €
- Overlopende rekeningen verplichtingen	d	-3.378.039 €	-5.196.222 €
/ Totaal van het eigen vermogen en de verplichtingen	e	272.130.633 €	276.348.508 €

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

55 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.

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

**Kasstroomoverzicht (in €)**

	Toelicht.	IFRS	IFRS
		31/03/2018	30/06/2019
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BIJ DE OPENING VAN HET BOEKJAAR1</b>		<b>314.830</b>	<b>305.355</b>
<b>Resultaat van het boekjaar</b>		<b>18.529.766</b>	<b>3.103.507</b>
+/- Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)		832.195	816.113
+/- Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten		-238.506	934.950
+ Belastingenkost (- belastingopbrengst)		209	-
<b>Elementen zonder kasgevolgen</b>		<b>-13.158.716</b>	<b>1.711.409</b>
- Stijging (+daling) van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		-13.021.294	1.515.743
- Gerealiseerde meerwaarden (+ minderwaarden) op vastgoedbeleggingen		-	-83.121
+ Waardeverliezen (- terugnemingen van waardeverliezen) op handelsschulden		-137.422	278.788
- Afschrijvingen		-	-
<b>Variaties in de behoefte aan werkkapitaal</b>		<b>-180.343</b>	<b>-2.731.041</b>
Bewegingen van actiefbestanddelen		-378.811	-1.866.219
Handelsvorderingen		6	-1.740.114
Andere vorderingen		42	-13.651
Over te dragen kosten en te ontvangen opbrengsten		-148.950	-112.454
Bewegingen van passiefbestanddelen		198.468	-864.821
Handelsschulden		-266.071	376.226
Voorzieningen LT		-	-
Variatie van de belasting- en sociale schulden		-1.341.737	-3.100.767
Andere schulden		-14.694	41.536
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten		1.820.970	1.818.184
<b>- variatie van de vast activa</b>		<b>5.100</b>	<b>5.100</b>
<b>- Betaalde belastingen (+ geïnde belastingen)</b>		<b>-209</b>	<b>-</b>
<b>Andere</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>KASSTROOM VAN DE OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)</b>		<b>5.789.497</b>	<b>3.840.038</b>
- Verwervingen van vastgoedbeleggingen		4	-1.360.000
+ Overdrachten van vastgoedbeleggingen		4	-
- Projectontwikkelingen en inrichtingswerken		4	-1.385.688
+ Recuperatie van de BTW		4	-
+ Overdrachten activa bestemd voor verkoop			1.249.879
+ Overdrachten andere activa			-
<b>KASSTROOM VAN DE FLUX INVESTERINGSACTIVITEITEN (B)</b>		<b>-2.745.688</b>	<b>-3.928.249</b>
+ Toename van de financiële schulden		6+7+8	11.392.361
- Daling van de financiële schulden		6+7+8	-2.567.005
Betaalde interesten			-816.116
Ontvangen interesten			9.044
Uitbetaalde dividenden <sup>57</sup>			-10.923.863
<b>KASSTROOM VAN DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN (C)</b>		<b>-2.930.702</b>	<b>228.128</b>
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BIJ DE AFSLUITING VAN DE PERIODE</b>		<b>427.936</b>	<b>445.272</b>

<sup>57</sup> Cf. Stand van de wijzigingen in het eigen vermogen

## EVOLUTIE VAN HET EIGEN VERMOGEN (in €)

	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves				Niet uitgekeerd resultaat	Eigen vermogen	
			wettelijke	voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	voor 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
<b>Op 30/09/2017</b>	<b>8.403.938</b>	<b>26.924.110</b>	<b>40.376</b>	<b>85.589.359</b>	<b>-2.257.869</b>	<b>-8.723.530</b>	<b>2.455.361</b>	<b>41.447.746</b>	<b>153.879.490</b>
Toerekening van het resultaat 2016/2017 aan de reserves				5.133.737	775.671	263.990		-6.173.398	-
Dividenden op het resultaat 2016/2017								-10.923.863	-10.923.863
Resultaat van het 1 <sup>ste</sup> halfjaar 2017/2018								18.529.766	18.529.766
<b>OP 31/03/2018</b>	<b>8.403.938</b>	<b>26.924.110</b>	<b>40.376</b>	<b>90.723.096</b>	<b>-1.482.198</b>	<b>-8.459.540</b>	<b>2.455.361</b>	<b>42.880.251</b>	<b>161.485.394</b>
Resultaat van het 2 <sup>de</sup> halfjaar 2017/2018					-	-		5.871.426	5.871.426
Voorschotdividend 2017/2018								-10.923.863	-10.923.863
<b>OP 31/12/2018</b>	<b>8.403.938</b>	<b>26.924.110</b>	<b>40.376</b>	<b>90.723.096</b>	<b>-1.482.198</b>	<b>-8.459.540</b>	<b>2.455.361</b>	<b>37.827.814</b>	<b>156.432.957</b>
Toerekening van het resultaat 2017/2018 aan de reserves				7.263.518	-41.740	-265.418	2.455.361	-4.500.998	-
Dividendsaldo op het resultaat 2017/2018								-2.216.436	-2.216.436
Resultaat van het 1 <sup>ste</sup> halfjaar 2019								3.103.507	3.103.507
<b>OP 30/06/2019</b>	<b>8.403.938</b>	<b>26.924.110</b>	<b>40.376</b>	<b>97.986.614</b>	<b>-1.523.938</b>	<b>-8.724.958</b>	<b>-</b>	<b>34.213.887</b>	<b>157.320.028</b>

## TOELICHTINGEN BIJ DE FINANCIËLE STATEN

### 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 is genoteerd op Euronext Brussels.

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

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 vangt het boekjaar van de Vennootschap aan op 1 januari en loopt ten einde op 31 december van elk jaar

Dit betekent dat de Vennootschap een halfjaarlijks verslag voorlegt dat het globale resultaat van de eerste 6 maanden van het boekjaar 2019, zijnde de periode van 1 januari tot 30 juni 2019, vergelijkt met de eerste 6 maanden van het boekjaar 2018, zijnde van oktober 2017 tot maart 2018.

De Raad van Bestuur van WEB Comm.VA heeft de financiële staten op datum van 09 september 2019 afgesloten en toestemming gegeven tot openbaarmaking ervan.

Bepaalde gegevens in dit financieel verslag werden afgerond. Dit betekent dat de cijfers die als totalen in dit verslag vermeld worden, licht kunnen afwijken van de juiste wiskundige som van de cijfers die eraan voorafgaan.

### TOELICHTING 01 – Belangrijkste grondslagen voor financiële verslaggeving

De Vennootschap heeft haar financiële staten opgesteld overeenkomstig:

- de norm IAS 34 – Tussentijdse financiële verslaggeving,
- de bepalingen van het koninklijk besluit van 28 april 2018 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

De opstellingsgrondslagen en boekhoudmethodes zijn identiek met diegene die beschreven staan in het Jaarlijks financieel verslag 2018, met name op bladzijde 101 tot 106.

De norm IFRS 9 – Financiële instrumenten (in werking getreden op 01/01/2018) bevat bepalingen over de indeling en de waardering van financiële activa en verplichtingen. Hij vervangt grotendeels de norm IAS 39.

Wat de indeling en waardering van de handelsvorderingen betreft, deze blijven tegen de geamortiseerde kostprijs geboekt worden. De 2 voorwaarden immers voor het niet toepassen van de waardering tegen reële waarde zijn vervuld, met name dat enerzijds het economisch model van de Vennootschap het innen van contractuele kastromen tot doel heeft, en anderzijds dat de SPPI-test (solely payment of principal and interests) positief is.

Wat betreft de waardevermindering van de tegen geamortiseerde kostprijs, de handelsvorderingen, leidt de oorspronkelijke toepassing van het model van de verwachte kredietverliezen volgens IFRS 9 tot een snellere boeking van de kredietverliezen in vergelijking met het model van de opgelopen kredietverliezen zoals toegepast volgens IAS 39.

Wat de eigenvermogensinstrumenten betreft, dit geldt niet voor de Vennootschap aangezien deze geen eigenvermogensinstrumenten heeft zoals gedefinieerd in de norm IAS 32.

## **TOELICHTING 02 - Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingonzekerheden**

### **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**

#### **Evolutie 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 zijn raming op 30 juni 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 marktalen van de kredietinstellingen bij wie zij onderschreven werden.

Bemerk dat de Vennootschap geen enkele leasing heeft.

**TOELICHTING 03 – Sectorinformatie (in €)**

WEB Comm.VA houdt aan vastgoedportefeuille aan die uit 3 grote delen bestaat, met name, in volgorde van afnemend belang: handelszaken, industriële gebouwen en kantoorgebouwen. 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	Kantoorgebouwen		Industriële gebouwen		Handelsgebouwen		Andere		Niet-toegewezen		Totaal	
	31/12/18	30/06/19	31/12/18	30/06/19	31/12/18	30/06/19	31/12/18	30/06/19	31/12/18	30/06/19	31/12/18	30/06/19
<b>ACTIVA</b>												
<b>I. Vaste activa</b>											<b>263.387.750</b>	<b>266.952.356</b>
C. Vastgoedbeleggingen	18.828.928	18.574.847	46.842.430	45.416.385	187.076.240	185.927.025	10.618.702	17.017.749	-	-	263.366.300	266.936.006
E. Financiële vaste activa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	-	-	-	-	21.450	16.350	-	-	-	-	21.450	16.350
<b>II. Vlottende activa</b>											<b>8.742.883</b>	<b>9.396.152</b>
A. Activa bestemd voor verkoop	-	-	2.654.544	2.747.223	1.166.758	-	-	-	-	-	3.821.302	2.747.223
B. Financiële vaste activa	-	-	-	-	2.449	2.449	-	-	-	-	2.449	2.449
D. Handelsvorderingen	280.933	381.305	859.057	1.107.657	2.640.836	3.724.653	154.530	183.067	-	-	3.935.356	5.396.682
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	375	375	2.390	2.390	10.046	23.697	0	0	-0	-0	12.811	26.462
F. Kas en kasequivalenten	-	-	-	-	-	-	-	-	305.355	445.272	305.355	445.272
G. Overlopende rekeningen	53.061	53.991	174.435	114.359	322.446	438.196	103.730	154.007	11.937	17.510	665.609	778.063
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>19.163.296</b>	<b>19.010.517</b>	<b>50.532.856</b>	<b>49.388.014</b>	<b>191.240.226</b>	<b>190.132.371</b>	<b>10.876.962</b>	<b>17.354.824</b>	<b>317.292</b>	<b>462.782</b>	<b>272.130.633</b>	<b>276.348.508</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>											<b>156.432.957</b>	<b>157.320.028</b>
A. Kapitaal	-	-	-	-	-	-	-	-	8.403.938	8.403.938	8.403.938	8.403.938
B. Uitgiftepremies	-	-	-	-	-	-	-	-	26.924.110	26.924.110	26.924.110	26.924.110
C. Reserves	-	-	-	-	-	-	-	-	107.627.580	118.888.473	107.627.580	118.888.473
D. Nettoresultaat van het boekjaar	1.122.582	-97.524	737.188	-1.161.348	17.671.938	2.993.962	4.869.484	1.368.416	-10.923.863	-	13.477.329	3.103.507
<b>VERPLICHTINGEN</b>												
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>											<b>92.008.034</b>	<b>96.757.765</b>
B. Langlopende financiële schulden	4.717	4.717	-	-	-	-	-	-	92.003.317	96.753.048	92.008.034	96.757.765
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>											<b>23.689.642</b>	<b>22.270.715</b>
B. Kortlopende financiële schulden	-	-	-	-	-	-	-	-	12.249.875	10.802.351	12.249.875	10.802.351
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	-	-	-	-	-	-	-	-	1.523.938	2.458.888	1.523.938	2.458.888
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	123.093	145.988	306.230	356.947	1.223.000	1.461.282	69.419	133.750	4.791.194	1.690.427	6.512.935	3.788.394
E. Andere kortlopende schuld.	-	-	-	-	-	-	-	-	24.856	24.859	24.856	24.859
F. Overlopende rekeningen	357.964	449.285	768.003	1.264.887	2.119.826	3.245.876	132.245	236.173	-	-	3.378.039	5.196.222
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>1.608.356</b>	<b>502.466</b>	<b>1.811.421</b>	<b>460.487</b>	<b>21.014.765</b>	<b>7.701.121</b>	<b>5.071.147</b>	<b>1.738.339</b>	<b>242.624.944</b>	<b>265.946.095</b>	<b>272.130.633</b>	<b>276.348.508</b>

Resultatenrekening	Kantoorgebouwen		Industriële gebouwen		Handelsgebouwen		Andere		Niet-toegewezen		Totaal	
	31/03/18	30/06/19	31/03/18	30/06/19	31/03/18	30/06/19	31/03/18	30/06/19	31/03/18	30/06/19	31/03/18	30/06/19
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>740.789</b>	<b>504.813</b>	<b>2.209.341</b>	<b>2.001.880</b>	<b>5.465.214</b>	<b>6.210.459</b>	<b>339.681</b>	<b>365.129</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.755.025</b>	<b>9.082.282</b>
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>668.739</b>	<b>414.300</b>	<b>2.085.886</b>	<b>1.910.724</b>	<b>5.197.346</b>	<b>6.106.000</b>	<b>331.297</b>	<b>274.176</b>	<b>-0</b>	<b>-0</b>	<b>8.283.268</b>	<b>8.705.199</b>
IX. Technische kosten	-62.858	-87.108	-178.354	-266.776	-244.122	-356.353	-18.493	-83.822	-	-0	-503.827	-794.059
X. Commerciële kosten	-3.148	-2.994	-8.646	-7.683	-22.399	-34.743	-1.409	-8.924	-	0	-35.602	-54.344
XI. Kosten en taken van niet verhuurde goederen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
XII. Beheerkosten vastgoed	-100.000	-42.242	-274.370	-401.341	-715.821	-497.208	-44.805	-220.517	-	0	-1.134.996	-1.161.308
XIV. Algemene kosten van de Vennootschap	-40.518	-21.796	-111.279	-222.670	-288.289	-270.150	-18.139	-111.925	-	0	-458.225	-626.540
XV. Andere operationele kosten en opbrengsten	-23.408	-2.880	-94.296	36.816	-15.125	158.609	-	25.696	84.582	0	-48.247	218.241
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-	-	-	-	-	83.121	-	-	-	-	-	83.121
XVIII. Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen <sup>58</sup>	433.992	-290.846	-610.574	-1.602.758	8.063.845	-1.449.552	5.134.030	1.827.412	-	-	13.021.293	-1.515.743
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>872.799</b>	<b>-33.566</b>	<b>808.368</b>	<b>-553.687</b>	<b>11.975.435</b>	<b>3.739.725</b>	<b>5.382.481</b>	<b>1.702.096</b>	<b>84.582</b>	<b>-0</b>	<b>19.123.665</b>	<b>4.854.569</b>
<b>FINANCIËEL RESULTAAT</b>	<b>-</b>	<b>-63.958</b>	<b>-</b>	<b>-607.661</b>	<b>-</b>	<b>-745.763</b>	<b>-</b>	<b>-333.680</b>	<b>-593.689</b>	<b>0</b>	<b>-593.689</b>	<b>-1.751.062</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>872.799</b>	<b>-97.524</b>	<b>808.368</b>	<b>-1.161.348</b>	<b>11.975.435</b>	<b>2.993.962</b>	<b>5.382.481</b>	<b>1.368.416</b>	<b>-509.107</b>	<b>-0</b>	<b>18.529.976</b>	<b>3.103.507</b>
<b>BELASTING</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-209</b>	<b>-</b>	<b>-209</b>	<b>-</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>872.799</b>	<b>-97.524</b>	<b>808.368</b>	<b>-1.161.348</b>	<b>11.975.435</b>	<b>2.993.962</b>	<b>5.382.481</b>	<b>1.368.416</b>	<b>-509.316</b>	<b>-0</b>	<b>18.529.766</b>	<b>3.103.507</b>

<sup>58</sup> zie Toelichting 4, punt Evolutie van de waarde van de portefeuille van voor verhuur beschikbare gebouwen

## **TOELICHTING 04 - 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 financiële staten op 30 juni 2019, wordt bepaald op de reële waarde.

Bemerkt dat de Vennootschap volgens de financiële staten op 30 juni 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 oppervlakte van 31.970 m<sup>2</sup> waarvan 20.572 m<sup>2</sup> bebouwd. Dit gebouw heeft een totale oppervlakte van 1.647 m<sup>2</sup>, waarvan 386 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 marktspelers 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 financiële staten 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 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 abbatement 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 waarderingsdatum 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 een gehele 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

inkomststromen (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, na 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 portefeuille van voor verhuur beschikbare gebouwen (in €)

	31/12/2018	30/06/2019
<b>SALDO OP 01/10/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</i>	11.261.530	-
<i>Centre commercial St Georges</i>	19.431.544	-
Projectontwikkelingen	1.689.622	4.255.384
Kapitaaluitgaven	3.682.055	922.743
Recuperatie van BTW	-	-
Overdracht van gebouwen bestemd voor verkoop	-3.821.302	-92.678
<i>Binche</i>	-1.166.758	-
<i>Jumet - Rue de l'Industrie</i>	-2.654.544	-92.678
Verkopen	-15.564.119	-
<i>Eupen - Rue de l'Industrie</i>	-2.217.778	-
<i>Berchem - Albert Building</i>	-13.346.341	-
<i>Binche</i>	-	-
Stijging/(daling) van de reële waarde	9.913.510	-1.515.743
<b>SALDO BIJ AFSLUITING N</b>	<b>263.366.300</b>	<b>266.936.006</b>

Op 30 juni 2019 heeft de Vennootschap één van de 2 vastgoedbeleggingen die zij met het oog op verkoop op 31 december 2018 in bezit had, verkocht, met name het gebouw in Binche. De transactie werd voltrokken tegen een verkoopprijs van 1.249.879€, goed voor een positief verkoopresultaat van 83.121€.

Op 11 april 2019 werd een verkoopcompromis getekend voor een deel van de site in Jumet (Rue de l'Industrie), daar waar de onderhandelingen voor de rest van de site nog steeds lopen. Het gebouw blijft dus geboekt onder de rubriek II.A. Activa in bezit met het oog op verkoop.

In de loop van dit eerste halfjaar heeft de Vennootschap 4.255.384€ geïnvesteerd in de ontwikkeling van Site 9, die op dit ogenblik volledig verhuurd is (1500 m<sup>2</sup> aan OVS jardin, 2000 m<sup>2</sup> aan Centrakor, 200 m<sup>2</sup> aan Il Fienile, 150 m<sup>2</sup> aan WG Food en 3000 m<sup>2</sup> aan Charlesports) en dit nog vóór de site volledig klaar is.

Algemeen genomen komt de nettovariatie van de Reële waarde die het resultaat is van de compensaties van de opwaartse en neerwaartse schommelingen op de hele portefeuille van voor verhuur beschikbare gebouwen, gedurende dit eerste halfjaar uit op -1.516 K€:

- de som van de positieve variaties van de reële waarde kwam uit op 3.861 k€, waarbij de belangrijkste opgetekende variaties de volgende waren:
  - stilzwijgende contractverlenging: + 93 K€ (Site 1 Jumet, Rue de l'Industrie) en + 25 K€ (Site 3 Gosselies, Ave des Etats-Unis),
  - nieuwe huurovereenkomst: + 464 K€ (Site 5 Gosselies, Ch. de Fleurus) en + 314 K€ (Site 39 Dampremy, Ch. de Bruxelles),
  - investeringen: +1.883 K€ (Site 9 Gosselies, Rue du Chemin de fer);
- de som van de negatieve variaties van de reële waarde kwam uit op 5.376 k€, waarbij de belangrijkste opgetekende variaties de volgende waren:
  - vertrekken: - 1.641 K€ (Site 8 Courcelles, rue de la Glacerie) en - 426 K€ (Site 26, Lodelinsart) en -273 K€ (Site 33 Gosselies, Ave Jean Mermoz),
  - leegstand: - 177 K€ (Site 15, Sint-Genesius-Rode) en - 204 K€ (Site 49, Péruwelz) en -174 K€ (Site 24 Gosselies, Rue des Emailleries),
  - Stijging van de kapitalisatievoet op retail in de rand: - 235 K€ (Site 23, RN5) en - 326 K€ (Site 37 Gerpinnes, Bultia Village) en - 171 K€ (Site 50, St-Georges-sur-Meuse),
  - Investerings: - 443 K€ (Site 9 Gosselies, Rue du Chemin de fer).

### Kwantitatieve informatie betreffende de waardering van de reële waarde op basis van niet-waarneembare gegevens (niveau 3)

#### 1. Op 30 juni 2019

Actiefcategorie	Waarderings-techniek	Niet-waarneembare gegevens	Actief-categorie - Minimum	Actief-categorie - Minimum	Actief-categorie - Gewogen gemiddelde
<b>Semi-industriële gebouwen</b>	Kapitalisatie van de geraamde huurwaarde	Geraamde huurwaarde (GHW)	15,00 €/m <sup>2</sup>	45,00 €/m <sup>2</sup>	31,47 €/m <sup>2</sup>
		Kapitalisatievoet	7,35%	11,50%	8,60%
<b>Handelsgebouwen</b>	Kapitalisatie van de geraamde huurwaarde	Geraamde huurwaarde (GHW)	19,51 €/m <sup>2</sup>	158,73 €/m <sup>2</sup>	96,30 €/m <sup>2</sup>
		Kapitalisatievoet	5,63%	11,05%	6,53%
<b>Kantoorgebouwen</b>	Kapitalisatie van de geraamde huurwaarde	Geraamde huurwaarde (GHW)	55,00 €/m <sup>2</sup>	120,00 €/m <sup>2</sup>	108,70 €/m <sup>2</sup>
		Kapitalisatievoet	6,60%	9,00%	6,75%
<b>Gronden zonder vergunning</b>	Vergelijking	Eenheidsprijzen	101,25 €/m <sup>2</sup>	101,25 €/m <sup>2</sup>	101,25 €/m <sup>2</sup>
<b>Gronden met vergunning (bouw aan de gang)</b>	Restwaarde	Geraamde huurwaarde (GHW)	109,32 €/m <sup>2</sup>	109,32 €/m <sup>2</sup>	109,32 €/m <sup>2</sup>
		Kapitalisatievoet	6,25%	6,25%	6,25%
		Promotiemarge	5,00%	5,00%	5,00%
		Kosten in verband met onverwachte gebeurtenissen	2,00%	2,00%	2,00%
<b>Verhuurde gronden</b>	Discounted Cashflow (DCF)	Actualisatievoet	6,00%	7,00%	6,20%
		Inflatie	1,50%	1,50%	1,50%
		Resterende looptijd (huurovereenkomst)	49,66 jaar	50,50 jaar	49,83 jaar

## 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%	Cap Rate - 50bps	Cap Rate + 50bps	Passing Rent +1%	Passing Rent -1%
<b>INDUSTRIELE GEBOUWEN</b>						
Jumet - Rue de l'Industrie 12	2.756.769	2.737.675	2.910.557	2.599.742	2.752.737	2.741.707
Gosselies - Avenue des Etats-Unis 90	1.095.356	938.172	1.078.109	962.055	1.019.073	1.014.456
Gosselies - Chaussée de Fleurus 157	9.835.440	8.423.286	9.847.939	8.593.500	9.195.490	9.160.622
Courcelles - Rue de la Glacerie 12	7.129.909	5.975.780	6.929.589	6.211.685	6.560.666	6.545.022
Gosselies - Rue de l'Escasse	1.003.156	832.904	973.516	868.380	918.698	917.363
Fleurus - Avenue de l'Espérance 1	1.293.652	1.104.438	1.272.341	1.133.679	1.201.575	1.196.516
Gosselies - Aéroport	7.235.062	6.202.700	7.161.454	6.327.560	6.734.453	6.703.311
Gosselies - Rue des Emailleries 1-3	5.295.150	4.461.689	5.192.834	4.612.677	4.892.732	4.879.934
Marchienne-Au-Pont - Rue T. Bonehill 30	2.809.920	2.219.864	2.741.157	2.515.116	2.630.736	2.615.620
Gosselies - Avenue Jean Mermoz 29	13.643.674	11.444.322	13.438.027	11.772.850	12.570.082	12.529.384
<b>TOTAAL</b>	<b>52.098.088</b>	<b>44.340.830</b>	<b>51.545.523</b>	<b>45.597.244</b>	<b>48.476.242</b>	<b>48.303.935</b>
<b>HANDELSGEBOUWEN</b>						
<b>TOTAAL</b>	<b>198.976.259</b>	<b>169.548.948</b>	<b>201.339.023</b>	<b>171.509.285</b>	<b>185.584.427</b>	<b>184.849.747</b>
<b>KANTOORGEBOUWEN</b>						
Sint-Genesius-Rode - Waterlooosteenweg 198-200	14.517.290	12.027.991	14.439.853	12.283.622	13.287.369	13.272.004
Charleroi - Boulevard Joseph II 38-40-42	3.278.069	2.843.933	3.295.511	2.858.663	3.069.904	3.052.098
Jumet - Rue Frison 56	541.590	456.577	531.913	469.737	499.824	498.344
Courcelles - Avenue Général de Gaulle 12	694.679	576.212	679.969	596.486	635.877	635.015
Gosselies - Rue de Namur 138	1.153.858	1.037.927	1.186.094	1.024.830	1.105.203	1.094.055
<b>TOTAAL</b>	<b>20.185.486</b>	<b>16.942.640</b>	<b>20.133.340</b>	<b>17.233.338</b>	<b>18.598.177</b>	<b>18.551.516</b>
<b>GRONDEN</b>						
Gosselies - Rue du Chemin de fer	10.022.328	10.022.328	10.022.328	10.022.328	10.022.328	10.022.328
Loverval - Chaussée de Philippeville	304.740	304.740	304.740	304.740	304.740	304.740
Gerpennes - Chaussée de Philippeville 212	1.079.304	1.079.304	1.183.615	989.949	1.079.304	1.079.304
Gosselies - Avenue Jean Mermoz 29	997.132	865.188	1.005.383	892.469	948.018	935.811
Dampremy - Chaussée de Bruxelles 100	4.665.829	4.665.829	5.303.924	4.137.915	4.665.829	4.665.829
<b>TOTAAL</b>	<b>17.069.333</b>	<b>16.937.389</b>	<b>17.819.990</b>	<b>16.347.401</b>	<b>17.020.219</b>	<b>17.008.012</b>
<b>ALGEMEEN TOTAAL</b>	<b>288.329.166</b>	<b>247.769.807</b>	<b>290.837.876</b>	<b>250.687.268</b>	<b>269.679.065</b>	<b>268.713.210</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

## 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 05 – Maatschappelijk kapitaal (in €)

### Kapitaal – IAS 1.134

Het doel van de Vennootschap met betrekking tot haar eigen vermogen (zoals vermeld in de enkelvoudige financiële staten) 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 de tabel Kasstroomoverzicht onder Staat van de Financiële toestand in dit document.

### 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 openbaarmaking.

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 1.505.961 aandelen, goed voor 47,56% van de totale stemrechten.

Op basis van de informatie in ons bezit op 30 juni 2019 ziet de aandeelhoudersstructuur van WEB Comm.VA er uit zoals vermeld op bladzijde 17 van dit verslag.

### Evolutie van het maatschappelijk kapitaal van de GVV

Op datum van 30 juni 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 (1/3.166.337.337ste) van het kapitaal en zij hebben allemaal dezelfde rechten en voordelen. Het kapitaal kan zowel door de Commanditaire vennoot WEPS NV als door de Aandeelhouders geplaatst en volstort worden.

	Maatschappelijk kapitaal	Aantal aandelen	Toelichtingen
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 NV IMMOWA
06/10/2000	4.984.671 €	2.029.982	Uitgifte van 986 aandelen als gevolg van de fusie door overneming van de NV CEMS en de NV 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 NV IMOBEC
08/12/2010	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 06 - Categorieën financiële instrumenten (in €)**

	31/12/2018		30/06/2019		Reële waardehiërarchie
	Boek- waarde	Reële waarde	Boek- waarde	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	5.396.682	5.396.682	Niveau 2
Andere vorderingen	12.811	12.811	26.462	26.462	Niveau 2
<b>Kas en kasequivalenten</b>	<b>305.355</b>	<b>305.355</b>	<b>445.272</b>	<b>445.272</b>	<b>Niveau 2</b>
<b>FINANCIËLE VERPLICHTINGEN</b>					
<b>Reële waarde via de resultatenrekening</b>					
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	1.523.938	1.523.938	2.458.888	2.458.888	Niveau 2
<b>Afgeschreven kost</b>					
Kortlopende financiële schulden	12.249.875	12.249.875	10.802.351	10.802.351	Niveau 2
Langlopende financiële schulden	92.008.034	92.029.659	96.757.765	96.781.212	Niveau 2
Handelsschulden	1.721.741	1.721.741	2.097.967	2.097.967	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 wijzigingen met betrekking tot de kortlopende en langlopende leningen wordt toegelicht in Toelichting 7 en 8 van dit financieel verslag.

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);
- 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:

- voor 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 07 – Langlopende verplichtingen (in €)**

	2018	2019
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>92.008.034</b>	<b>96.757.765</b>
<b>A. Voorzieningen</b>	-	-
<b>B. Langlopende financiële schulden</b>	<b>92.008.034</b>	<b>96.757.765</b>
- Kredietinstellingen	91.861.475	96.569.674
- Afschrijfbaar investeringskrediet BNP Paribas Fortis	14.616	7.960
- Afschrijfbaar investeringskrediet BNP Paribas Fortis	58.462	31.840
- Afschrijfbaar investeringskrediet BNP Paribas Fortis	630.682	593.874
- 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 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	160.000
- 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
- Afschrijfbaar investeringskrediet BNP Paribas Fortis	85.715	60.000
- Afschrijfbaar investeringskrediet BNP Paribas Fortis	22.000	16.000
- Ontvangen huurwaarborgen	146.559	188.091

Volgens de financiële staten op 30 juni 2019 heeft de Vennootschap 4.255 K€ geïnvesteerd in projectontwikkelingen en 923 K€ in kapitaaluitgaven.

Om hetgeen voorafgaat te financieren, heeft de Vennootschap een RO-krediet van 5.000.000 € vernieuwd met Paribas Fortis, krediet dat op 30 november 2018 verstreek.

**De post « Kredietinstellingen » omvat:****1. De lange termijn investeringskredieten afgesloten door dochteronderneming « Bromley NV », die op 30 juni 2011 overgenomen werd, en waarover hierna toelichting:**

- Op 30 december 2005 heeft de overgenomen vennootschap « Bromley NV » 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;
- Op 30 december 2005 heeft de overgenomen vennootschap « Bromley NV » 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;
- Op 9 juli 2007 heeft de overgenomen vennootschap « Bromley NV » 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 Saint-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 van 0,145 % wordt per kwartaal 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 Saint-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 08 – Kortlopende financiële schulden en afgeleide instrumenten (in €)**

	31/12/2018	30/06/2019
<b>B. Kortlopende financiële schulden</b>	<b>12.249.875</b>	<b>10.802.351</b>
- Straight loan Belfius bank	900.000	2.300.000
- Straight loan BNP Paribas Fortis	11.150.000	8.300.000
- Kortetermijnleningen BNP Paribas Fortis	12.862	13.160
- Kortetermijnleningen BNP Paribas Fortis	51.448	52.641
- Kortetermijnleningen BNP Paribas Fortis	72.136	73.122
- 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>2.458.888</b>
- Reële waarde van de afgeleide instrumenten	1.523.938	2.458.888

Tijdens dit eerste halfjaar heeft de Vennootschap vastgehouden aan haar beleid tot langetermijnfinanciering, wat geleid heeft tot een daling van het bedrag van de kortlopende schulden.

Overwegende het feit dat de Vennootschap al haar vastgoedwerken of haar verwervingen financiert door middel van bankleningen, en gelet ook op de onzekerheid met betrekking tot de evolutie van de 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).

Onderstaande tabel toont de toekomstige verbintenissen van de Vennootschap tot aan de vervaldag van deze verschillende contracten overeenkomstig IFRS 7.39(a).

## GEDETAILEERD OVERZICHT VAN DE GEBRUIKTE BANKKREDIETEN OP 31/12/2018 EN DE TOEKOMSTIGE KASTROMEN DIE ERUIT VOORTVLOEIEN VOOR DE VENNOOTSCHAP

	Gebouwen	Instellingen	Type	Tarief	Eindatum lening	Tarief	< of = 1 jaar Nominaal	> 1 jaar en < 5 jaar Nominaal	> 5 jaar Nominaal	Nominaal - totaal 30/06/2019
30/06/2019	Berchem	BNP Paribas Fortis	LT	Vast	06/01/2021	4,53%	52.641 €	31.840 €	- €	84.481 €
	Berchem	BNP Paribas Fortis	LT	Vast	01/01/2021	4,53%	13.160 €	7.960 €	- €	21.120 €
	Berchem	BNP Paribas Fortis	LT	Vast	30/09/2027	2,68%	73.122 €	313.166 €	280.708 €	666.995 €
	All	Belfius	LT	Variabel	30/09/2023	Euribor + vaste marge	- €	8.500.000 €	- €	8.500.000 €
	Sint-Genesius-Rode	BNP Paribas Fortis	LT	Variabel	31/01/2021	Euribor + vaste marge	- €	13.000.000 €	- €	13.000.000 €
	All	Belfius	LT	Variabel	12/05/2025	Euribor + vaste marge	- €	- €	13.000.000 €	13.000.000 €
	All	BNP Paribas Fortis	CT	Variabel	Onbeperkt	Euribor + vaste marge	8.300.000 €	- €	- €	8.300.000 €
	All	Belfius	CT	Variabel	Onbeperkt	Euribor + vaste marge	2.300.000 €	- €	- €	2.300.000 €
	All	Belfius	LT	Vast	30/04/2021	1,10%	- €	3.000.000 €	- €	3.000.000 €
	All	BNP Paribas Fortis	LT	Vast	30/09/2021	0,95%	- €	5.000.000 €	- €	5.000.000 €
	All	Belfius	LT	Vast	30/09/2023	1,15%	- €	9.500.000 €	- €	9.500.000 €
	All	BNP Paribas Fortis	LT	Vast	30/11/2022	1,48%	- €	4.000.000 €	- €	4.000.000 €
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Variabel	30/04/2024	Euribor + vaste marge	- €	3.800.000 €	- €	3.800.000 €
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Variabel	30/04/2024	Euribor + vaste marge	- €	700.000 €	- €	700.000 €
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Variabel	30/06/2023	Euribor + vaste marge	- €	160.000 €	- €	160.000 €
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Vast	30/04/2024	1,60%	- €	9.000.000 €	- €	9.000.000 €
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Vast	30/06/2023	1,57%	- €	6.000.000 €	- €	6.000.000 €
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Vast	26/11/2021	1,00%	12.000 €	16.000 €	- €	28.000 €
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Vast	19/08/2021	1,89%	51.429 €	60.000 €	- €	111.429 €
	Ontwikkeling Site 9	BNP Paribas Fortis	LT	Variabel	02/01/2025	Euribor + vaste marge	- €	- €	5.000.000 €	5.000.000 €
Péruwelz	Belfius	LT	Variabel	30/06/2025	0,76%	- €	- €	2.280.000 €	2.280.000 €	
Péruwelz	Belfius	LT	Variabel	30/06/2024	0,66%	- €	6.080.000 €	- €	6.080.000 €	
Péruwelz	Belfius	LT	Variabel	30/06/2022	0,67%	- €	6.840.000 €	- €	6.840.000 €	
							<b>10.802.351 €</b>	<b>76.008.966 €</b>	<b>20.560.708 €</b>	<b>107.372.025 €</b>

## 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 GVV 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 schuldratio 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 schuldekkingsratio ("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 30 juni 2019 blijkt uit de enkelvoudige financiële staten van de Vennootschap blijkt een DSCR<sup>59</sup> = Huren [cf. Rubriek 1.a / (Netto interestkosten (cf. Rubriek XXI) + Terugbetaling in kapitaal van investeringskredieten)] =>  $9.386.239 / (813.986 + 31.715) = 11.1$

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 openbaargemaakte cijfers.

## Toelichting 09 – 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 30 juni 2019 is de nominale waarde van al deze rentevoetafdekkingen gelijk aan 56.700 k€. Deze 56.700 k€ staat tegenover de 69.960 k€ aan bankkredieten met variabele rentevoet, wat een afdekkingsgraad oplevert van 81,05% overeenkomstig de richtlijnen van de Raad van Bestuur.

Onderstaande tabel toont de toekomstige verbintenissen van de Vennootschap tot aan de vervaldag van deze verschillende contracten overeenkomstig IFRS 7.39(b).

	Instellingen	Einddatum	IRS nominaal	Vaste rentevoet
30/06/2019	Belfius	12/05/2025	13.000.000	0,57%
	Belfius	12/08/2021	15.000.000	1,70%
	Belfius	30/06/2022	6.840.000	0,31%
	Belfius	29/09/2023	8.500.000	0,51%
	Belfius	30/06/2024	6.080.000	0,62%
	Belfius	30/06/2025	2.280.000	0,75%
	BNP Paribas Fortis	01/01/2025	5.000.000	0,16%
				<b>56.700.000</b>

<sup>59</sup> Debt service coverage ratio = schuldekkingsratio

	Gebouw	Instellingen	Nominaal (bankkredieten - zie Toelichting 08)	Kredieten met vaste rentevoet	Kredieten met variabele rentevoet	Kredieten met variabele rentevoet die 1 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
30/06/2019	Berchem	BNP Paribas Fortis	84.481	84.481				
	Berchem	BNP Paribas Fortis	21.120	21.120				
	Berchem	BNP Paribas Fortis	666.995	666.995				
	All	Belfius	8.500.000		8.500.000	8.500.000	-	
	Sint-Genesius-Rode	BNP Paribas Fortis	13.000.000		13.000.000	15.000.000	-2.000.000	-2.000
	All	Belfius	13.000.000		13.000.000	13.000.000	-	
	All	BNP Paribas Fortis	8.300.000		8.300.000		8.300.000	8.300
	All	Belfius	2.300.000		2.300.000		2.300.000	2.300
	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		3.800.000		3.800.000	3.800
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	700.000		700.000		700.000	700
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	160.000		160.000		160.000	160
	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	28.000	28.000				
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	111.429	111.429				
	Ontwikkeling Site 9	BNP Paribas Fortis	5.000.000		5.000.000	5.000.000		-
	Péruwelz	Belfius	2.280.000		2.280.000	2.280.000		
	Péruwelz	Belfius	6.080.000		6.080.000	6.080.000		
	Péruwelz	Belfius	6.840.000		6.840.000	6.840.000		
		<b>TOTAL</b>	<b>107.372.025</b>	<b>37.412.025</b>	<b>69.960.000</b>	<b>56.700.000</b>	<b>13.260.000</b>	<b>13.260</b>
		<b>% relatief</b>	<b>100,00%</b>	<b>34,84%</b>	<b>65,16%</b>			
		<b>% relatief</b>			<b>100,00%</b>	<b>81,05%</b>	<b>18,95%</b>	

**TOELICHTING 10 – Huurinkomsten (in €)**

	2018	2019
<b>I. Huurinkomsten</b>	<b>8.617.603,23</b>	<b>9.361.069,23</b>
A. Huur	8.640.356,41	9.386.238,95
C. Huurkortingen	-22.753,18	-25.169,72
E. Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	-	-

Op 30 juni 2019 noteert de Vennootschap een stijgende evolutie van zijn huurinkomsten (+ 704 k€) bij een positieve globale variatie van de rubriek huren van + 743 K€ (= 9.386 K€ - 8.640 K€), inclusief huurkortingen. De stijging met 704 K€ laat zich als volgt opdelen:

- Site 49 Péruwelz, aangekocht in april 2018 = + 322 K€
- Site 50 St Georges, gefuseerd in september 2018 = + 599 K€
- Site 2 Basic Fit Couillet, aangekocht in februari 2018 = + 37 K€
- Site 9 Gosselies, bouwwerken aan de gang = + 90 K€
- Indexering en nieuwe huurovereenkomsten = + 169 K€
- Site 39 Dampremy (Decathlon) = + 57 K€
- Site 6 Eupen, verkocht na maart 2018 = - 28 K€
- Site 16 Berchem, verkocht na maart 2018 = - 429 K€
- Site 31 Binche, verkocht in maart 2019 = - 29 K€
- Diverse vertrekken met tijdelijke leegstand = - 84 K€

**Toelichting 11 – Technische kosten (in €)**

	2018	2019
<b>IX. Technische kosten</b>	<b>-503.828</b>	<b>-794.059</b>
A. Recurrent	-88.764	-88.696
Verzekeringspremies	-88.764	-88.696
B. Niet-recurrent	-415.064	-705.362
Grote herstellingen	-374.897	-569.402
Schadegevallen	-40.166	-135.961

Algemeen genomen zijn de uitgaven onder deze rubriek tijdens het halfjaar met 290 K€ gestegen vanwege:

- niet-vergoede grote herstellingswerken ten belope van 190 K€, die niet aan de huurders doorgerekend noch geactiveerd konden worden;
- twee vergoede schadegevallen op Site 50 St Georges ten belope van 114 K€, waarvan de vergoedingen terug te vinden zijn in rubriek XV. B. Andere.

**Toelichting 12 – Algemene kosten van de vennootschap (in €)**

	2018	2019
<b>XIV. Algemene kosten van de Vennootschap</b>	<b>-458.225</b>	<b>-626.540</b>

Tijdens de eerste 6 maanden van het boekjaar 2019 zijn de algemene kosten met 168 K€ gestegen, met onder meer:

- een uitgave van 73 K€ in aankoopdossiers die op 30 juni 2019 nog niet afgerond waren;
- een stijging met 49 K€ van de dossierkosten in verband met de inning van vorderingen;
- kosten van uitzendkrachten voor het nieuwe ERP-systeem ten belope van 24 k€ ;
- met 22 k€ gestegen administratiekosten.

**Toelichting 13 – Andere operationele opbrengsten en kosten (in €)**

	31/03/2018	30/06/2019
<b>XV. Andere operationele kosten en opbrengsten</b>	<b>-48.246</b>	<b>218.241</b>

De stijging van deze post met 266 K€ is toe te schrijven aan de ontvangst van vergoedingen voor schadegevallen ten belope van 135 K€, de recuperatie van BTW op algemene kosten van voorgaande boekjaren ten belope van 65 K€ boven de raming van de te ontvangen opbrengsten die geboekt waren, en 15 K€ aan opbrengsten uit de verkoop van goederen die de Vennootschap als compensatie ontvangen heeft bij het vertrek van een huurder op Site 50 St Georges.

**Toelichting 14 – 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.

**INFORMATIE BETREFFENDE HET AANDEEL (IAS 33.73 en 33.73A)**

	31/12/2018	30/06/2019
Netto resultaat van het boekjaar (teller)	18.529.766 €	3.103.507 €
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop (noemer)	3.166.337	3.166.337
<b>Basisresultaat per aandeel</b>	<b>5,85 €</b>	<b>0,98 €</b>
<b>Verwaterd resultaat per aandeel</b>	<b>5,85 €</b>	<b>0,98 €</b>

**ANDERE INFORMATIE PER AANDEEL**

	31/12/2018	30/06/2019
<b>Nettoactief</b>	<b>156.432.957 €</b>	<b>157.320.028 €</b>
<b>Beurskoers op afsluitingsdatum</b>	<b>3.166.337</b>	<b>3.166.337</b>
Intrinsieke waarde van één maatschappelijk aandeel	49,41 €	49,69 €
Beurskoers op afsluitingsdatum	48,80 €	53,00 €
Operationeel resultaat vóór het resultaat op portefeuille	1,93 €	1,99 €
Resultaat op portefeuille	4,11 €	-0,45 €
Operationeel resultaat	6,04 €	1,53 €
Financieel resultaat	-0,19 €	-0,55 €
Financieel resultaat zonder variaties in de reële waarde	-0,26 €	-0,26 €
Resultaat vóór belasting	5,85 €	0,98 €
Belasting	- €	- €
Basisresultaat en verwaterd resultaat van het boekjaar per aandeel	5,85 €	0,98 €

**UITKEERBAAR RESULTAAT**

	31/12/2018	30/06/2019
Nettoresultaat van het boekjaar (teller)	18.529.766	3.103.507
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	132.693	383.994
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	-270.114	-105.206
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-	-83.121
Positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-18.953.662	-3.860.646
Negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	5.932.368	5.376.389
Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	-238.506	934.950
Uitkeerbaar resultaat	5.132.545	5.749.866
Aantal aandelen	3.166.337	3.166.337
Uitkeerbaar resultaat over de periode, basis en verwaterd per aandeel	1,62	1,82

Besluit is dat tijdens deze eerste 6 maanden van 2019, met uitsluiting van de elementen die geen geldmiddelen vormen en waarvan sommige sterke schommelingen gekend hebben (reële waarde van de vastgoedbeleggingen en van de financiële activa en verplichtingen), het nettoresultaat van de Vennootschap met 617 k€, zijnde 12 %, gestegen is.

### Toelichting 15 – Transacties met verbonden partijen (in €)<sup>60,61</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 2018.

Verbonden vennootschappen	Soort prestaties	2018	2019
<b>WEPS NV</b> <b>BE0463.639.412</b>	Statutair zaakvoerder: - Vergoedingen van de zaakvoerder (1) - Financiële en boekhoudkundige kosten (2) - Administratieve kosten (2) - Technische kosten (2) - Doorfacturatie van bedrijfsmaterieel en –gereedschap (3) - Vergoeding Bestuurders, Auditcomité en kosten (4) - Diverse kosten (5) - Openstaand saldo bij afsluiting van het boekjaar	272.250 72.382 78.074 44.333 62.363 185.325 96.575 -177.682	287.375 108.149 96.111 61.027 35.905 172.180 109.744 -224.529
<b>W.TEAM NV</b> <b>BE0478.981.050</b>	Bedrijf dat diensten, onderhoud en kleine herstellingen uitvoert aan vastgoedbeleggingen (6): - Bedrag van de transacties van het boekjaar - Openstaand saldo bij afsluiting van het boekjaar Bedrijf dat diensten, grote herstellingen uitvoert aan vastgoedbeleggingen: - Bedrag van de transacties van het boekjaar - Openstaand saldo bij afsluiting van het boekjaar	458.130 -21.691 44.739 -	389.528 -23.014 132.308 -
<b>SPP</b> <b>BE0864.622.465</b>	Huurder van kantoren: - Bedrag van de transacties van het boekjaar - Openstaand saldo bij afsluiting van het boekjaar	-18.915 -	-24.225 -

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 NV, die over de operationele middelen beschikt voor het besturen van de Vennootschap overeenkomstig Artikel 4 van de wet betreffende de GVV's die opgericht worden in de vorm van Comm.VA van 12 mei 2014, worden pondspondsgewijs doorgerekend.

<sup>60</sup> De door deze toelichting beoogde transacties worden ook beoogd door Art. 37 van het KB van 13/07/2014 betreffende de GVV's. Tijdens de twee boekjaren werd geen van deze transacties doorgevoerd tegen voorwaarden die buiten het normale kader van zakendoen van de GVV vallen

<sup>61</sup> De positieve bedragen komen overeen met schulden of kosten van de GVV, daar waar de negatieve bedragen staan voor vorderingen of opbrengsten.

De schommelingen vereisen enige toelichting, met name:

- (1) de Gewone Algemene Vergadering van 23 april jongstleden heeft beslist om de vaste remuneratie van de statutaire zaakvoerder te verhogen met 25K€ per jaar (exclusief BTW), dit als gevolg van de gestegen consolidatiekring van de Vennootschap.
- 2) de toename van de consolidatiekring van de Vennootschap heeft zich vertaald in een stijging van de vaste beheerskosten met + 36 K€ voor de financiële en boekhoudkosten, +18 K€ voor het administratief beheer, + 17 K€ voor de technische opvolging van de gebouwen.
- (3) daling van deze kosten, -27 k€, als gevolg van de niet-verlenging van bepaalde niet-recurrente uitgaven uit 2018 (schadegeval en voorschot bedrijfswagen).
- (4) daling van deze kosten, - 13 K€, als gevolg van de daling van het aantal vergaderingen in vergelijking met 2018.
- (5) stijging met 13 K€ van de diverse kosten voor opleiding van het personeel en in verband met het nieuwe ERP-systeem.
- (6) sinds juli 2018 factureert de firma W.Team onder het BTW-stelsel medecontractant. Bovenstaande vergelijkende tabel bevat de bedragen (inclusief BTW) tot op die datum en laat voor de eerste 6 maanden van het huidige boekjaar een daling met 69 k€ zien. Die daling is toe te schrijven aan de verschillende BTW-verwerking. Wat de diensten voor grote herstellingswerken betreft, is de stijging met 87 K€ toe te schrijven aan werken die niet-kapitaliseerbaar zijn noch door te rekenen, dit voor de herstellingswerken in 3 sites (zie ook toelichting 11).

## 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

CLAUDE DESSEILLE  
Co-Chief Executive Officer

LAURENT WAGNER  
Co-Chief Executive Officer



Avenue Jean Mermoz 29

B-6041 Gosselies

Tel: 071 259 259

Fax: 071 352 127

E-mail: [info@w-e-b.be](mailto:info@w-e-b.be)

[www.w-e-b.be](http://www.w-e-b.be)