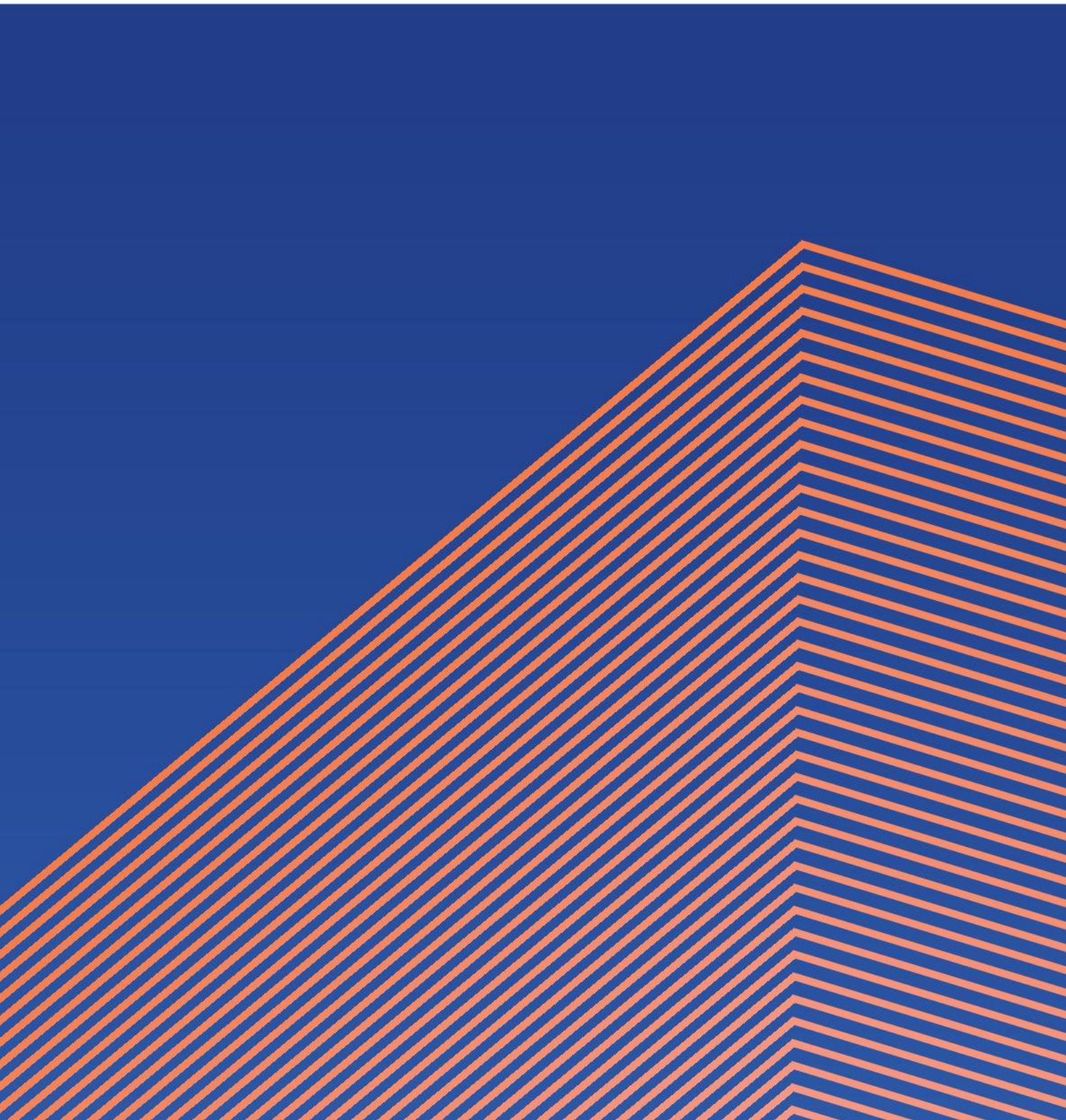


JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2020



WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SCA



IDENTIFICATIE

<i>Naam</i>	Warehouses Estates Belgium (afgekort WEB)
<i>Rechtsvorm</i>	Commanditaire Vennotschap op Aandelen (afgekort Comm. VA)
<i>Statuut</i>	Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (afgekort OGW of GW)
<i>Adres (maatschappelijke zetel)</i>	29 avenue Jean Mermoz, B-6041 Gosselies (België)
<i>Telefoon</i>	+32 71 259 259
<i>Fax</i>	+32 71 352 127
<i>E-mail</i>	info@w-e-b.be
<i>Website</i>	www.w-e-b.be
<i>Ondernemingsnummer</i>	BE0426.715.074
<i>LEI</i>	549300JTAJHL7MXIM284
<i>Oprichtingsdatum¹</i>	04 januari 1985 onder de naam "Temec"
<i>Datum eerste Euronext-notering</i>	01 oktober 1998
<i>Datum GW-erkenning</i>	13 januari 2015
<i>Duur</i>	Onbeperkt
<i>Maatschappelijk kapitaal</i>	€10 000 000
<i>Aantal aandelen</i>	3 166 337
<i>ISIN-code</i>	BE0003734481
<i>Beursnotering</i>	Euronext Brussels
<i>Effectieve leiders</i>	De heer Laurent WAGNER, CEO Mevrouw Caroline WAGNER, CAO De heer Antoine TAGLIAVINI, CFO De heer Laurent VENSENSIUS, CTO
<i>Zaakvoerder</i>	W.E.B. Property Services SA (afgekort WEPS NV)
<i>Afsluitingsdatum</i>	31 december
<i>Vastgoeddeskundige</i>	CBRE, vertegenwoordigd door de heer Pieter PAEPEN ²
<i>Commissaris</i>	PwC, vertegenwoordigd door de heer Damien WALGRAVE ³
<i>Soorten vastgoed</i>	Handels-, kantoor- en logistieke gebouwen
<i>Reële waarde van de portefeuille</i>	€272 194 705 ⁴

Verklaring

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

- de jaarrekening, opgesteld conform de toepasselijke boekhoudnormen, een waarheidsgetrouw beeld geeft van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de Vennootschap en haar dochterondernemingen (ook wel de Groep genoemd);
- het jaarverslag geeft een getrouw beeld van de ontwikkeling van de onderneming, de resultaten en de situatie van de Vennootschap (ook wel de Groep genoemd).

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**.

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

1 De recentste gecodeerde statuten zijn beschikbaar op de website: www.w-e-b.be.

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

3 Het mandaat van de Commissaris werd door de Algemene Vergadering van 2020 hernieuwd voor een periode van 3 jaar.

4 activa bestemd voor verkoop inbegrepen, volgens de waardering van de vastgoeddeskundige

INHOUDSOPGAVE

Profiel	4
Brief aan de aandeelhouders	6
Historiek	12
Beheersverslag	14
Risicofactoren	36
Vastgoedverslag	48
Financieel verslag	88



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.

04

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 Groothertogdom 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 belangrijkste risico's en voordelen die verbonden zijn aan het bezit van beleggingsvastgoed, behoudt. De ontvangen huren worden lineair over de duur van het huurcontract onder huuropbrengsten geboekt. WEB Comm.VA heeft ook vier (4) erfpachtcontracten afgesloten.

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

WEB Comm.VA bezit een portefeuille van + 110 gebouwen (exclusief projecten in uitvoering en exclusief activa in bezit met het oog op verkoop), die samen goed zijn voor een totale bebouwde oppervlakte van 291 435 m² (exclusief gronden). De reële waarde van deze vastgoedportefeuille bedraagt €297 412 528 op 31 december 2020.¹

Sinds de beursgang 22 jaar geleden biedt WEB Comm.VA haar aandeelhouders, ondanks een moeilijk geworden sociaal-economische context, een opmerkelijk rendement. De vennootschap wil haar roei voortzetten en daarbij inzetten op de opbouw van een stabiele, waardescheppende portefeuille met groeiperspectieven op de lange termijn, die inkomsten genereert in lijn met haar dividendbeleid. In de toekomst blijft WEB Comm.VA zich voorzichtig en kieskeurig opstellen bij de keuze van haar investeringen om zeker te zijn dat deze altijd plaatsvinden onder voorwaarden die zeer gunstig zijn voor haar aandeelhouders. Daarbij wordt altijd ook zorgvuldig gekeken naar de mogelijke bijbehorende risico's.

Op 31 december 2020 bedraagt de beurskapitalisatie van de Vennootschap €134 252 689.

¹ op geconsolideerde basis, inclusief activa aangehouden voor verkoop

BRIEF VAN DE AANDEELHOUDERS

06



Beste Aandeelhouders,

2020 is een zeer bijzonder jaar geweest met de uitbraak, begin maart, van de coronapandemie in ons land.

De gevolgen voor de bevolking en de economie, totaal ongekend, kwamen voor de medische wereld, politici en bedrijfsleiders als een complete verrassing.

Onze Vennootschap heeft, gelet op haar vastgoedportefeuille, besloten bepaalde economische faciliteiten aan huurders toe te kennen en heeft een aantal van haar operationele budgetten gewijzigd of zelfs verlaagd om een aanvaardbare rentabiliteitsdrempel te handhaven.

Begin 2020 heeft WEB Comm. VA twee ondernemingen verworven, NV Business Park Alleur en NV SPI La Louvière, die zo dochterondernemingen van WEB Comm.VA zijn geworden. Hun rentabiliteit ligt in de lijn van de prognoses en is in de geconsolideerde rekeningen opgenomen met bijkomende jaarlijkse huurinkomsten van iets meer €1 400 000.

Het boekjaar 2020 is afgesloten met een uitkeerbaar resultaat van 10 166 243 €.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille, met inbegrip van de vastgoedbeleggingen, is gestegen van €272 194 705 naar €297 412 528 op geconsolideerde basis, d.w.z. een stijging met 9,26%, rekening houdend met de volgende transacties:

- de verbeterings- en renovatiewerken voor een bedrag van €4 175k (incl. BTW);
- de verwerving van de twee dochterondernemingen die elk eigenaar zijn van een gebouw;
- de verkoop van een gebouw in Courcelles.

De geconsolideerde activa van de Groep stijgen zo van €277 885 774 tot €304 530 271, een stijging met 9,59%.

De geconsolideerde netto huuropbrengsten bedragen €17 388 913, wat een vastgoedresultaat oplevert van €16 791 866.

De bezettingsgraad bedraagt 94,77% op 31 december 2020.

Op 23 november 2020 heeft de Raad van Bestuur beslist om een voorschotdividend van €1,40 bruto per aandeel uit te keren, uitbetaald in december 2020.

Tijdens de Gewone Algemene Vergadering van 27 april 2021 zal zij voorstellen om een bijkomend dividend van €1,75 bruto toe te kennen.

Zo zou het totale bruto dividend voor het boekjaar 2020 op €3,15 komen, wat een bruto rendement oplevert van 6,34%; de payout-ratio zou dus 98,11%¹ bedragen, tegen 91,56% voor het vorige boekjaar.

De Raad van Bestuur en de Effectieve leiding zullen een selectieve groei en het behoud op het beste huurniveau van het vastgoedpark blijven nastreven, met behoud van voldoende rentabiliteit in hun keuzes om een jaarlijkse winst te genereren die hen in staat stelt de Aandeelhouders een aanzienlijk dividend op aandelen te bieden, in overeenstemming met de strategie die hierna wordt beschreven.

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

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



Claude DESSEILLE
Voorzitter van de Raad van Bestuur



Laurent WAGNER
CEO

¹ Opgemerkt dient te worden dat het percentage op 31/12/2020 90,24% zou zijn indien de Groep de transparantie- of doorkijkbenadering zou toepassen met dus consolidatie van de uitkeringsverplichting.

KERNCIJFERS 2020¹

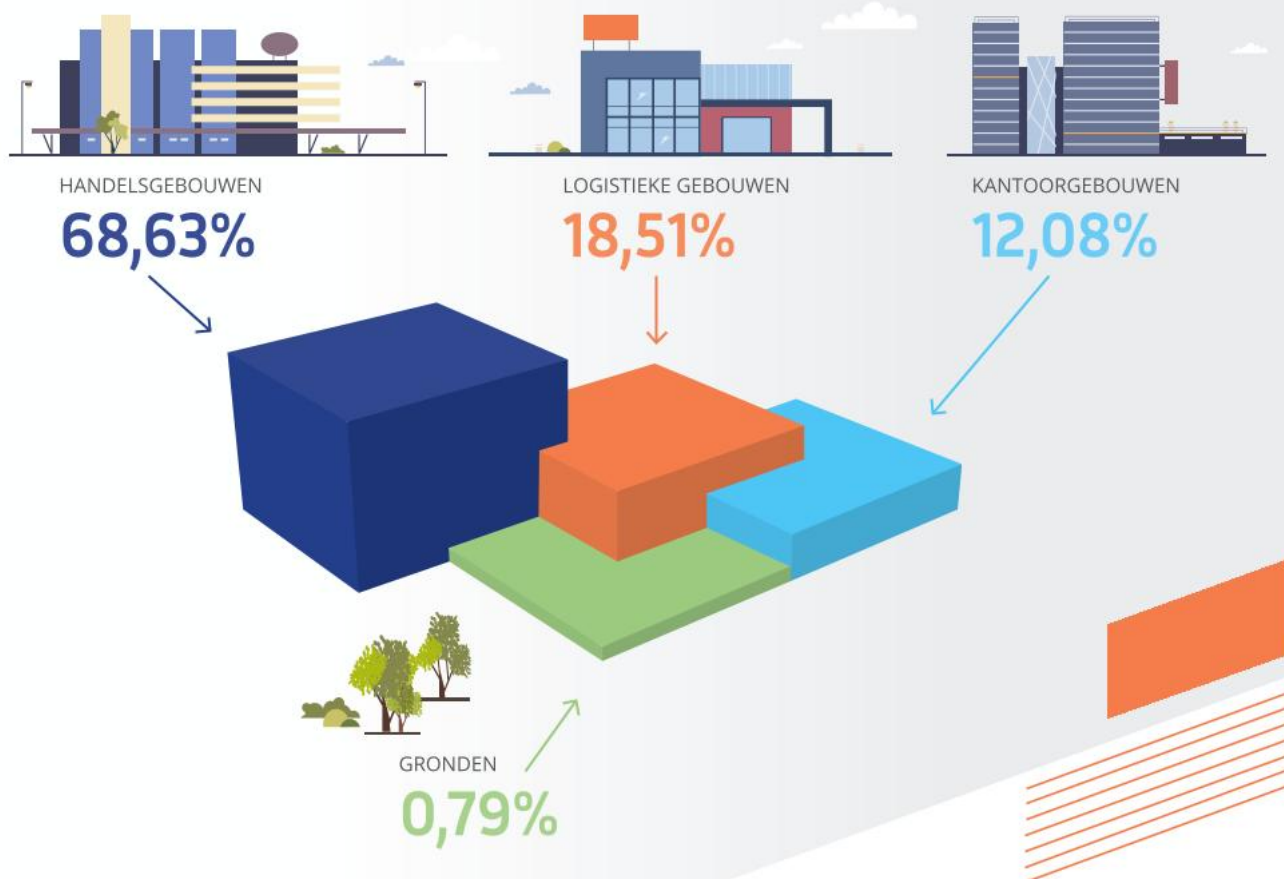
PORTEFEUILLEVERDELING (% VAN REËLE WAARDE)	31/12/2020	31/12/2019	DELTA Y/Y
Handelsgebouwen	68,63%	72,81%	-4,19%
Logistieks	18,51%	17,74%	0,77%
Kantoren	12,08%	6,88%	5,20%
Gronds	0,79%	2,57%	-1,78%

GECONSOLIDEERD RESULTAAT	31/12/2020	31/12/2019	DELTA Y/Y (%)
Huurinkomsten	€18 825k	€18 790k	0,19%
Netto huurresultaat	€17 389k	€18 656k	-6,79%
Vastgoedresultaat	€16 792k	€18 142k	-7,44%
Operationeel resultaat	€12 313k	€12 016k	2,47%
Netto resultaat	€10 105k	€9 946k	1,60%

GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE SITUATIE	31/12/20	31/12/19	DELTA (%)
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	€297 413k	€272 195k	9,26%
Eigen vermogen	€158 753k	€157 038k	1,09%
Intrinsieke waarde van één maatschappelijk aandeel	€50,14k	€49,60k	1,09%
Bezettingsgraad	94,77%	94,43%	+0,34%
Schuld ratio	46,1%	41,6%	10,92%

08

VERDELING PER SECTOR



¹ op geconsolideerde basis, activa bestemd voor verkoop inbegrepen tenzij anders aangegeven



EVOLUTIE VAN DE REËLLE WAARDE¹



EVOLUTIE VAN DE EIGEN VERMOGEN OP DE SLUITINGS-DATUM



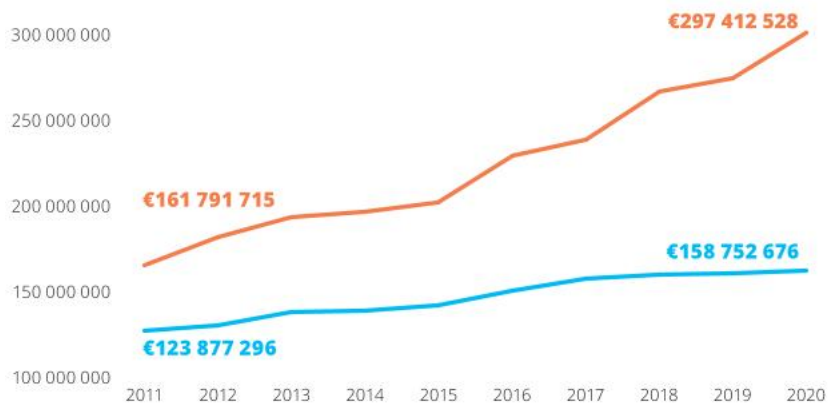
EVOLUTIE VAN DE SCHULDRAATIO



EVOLUTIE VAN DE BEZETTINGSGRAAD



VERGELIJKENDE EVOLUTIE VAN HET EIGEN VERMOGEN EN DE REËLLE WAARDE VAN DE ONROERENDE GOEDEREN²



→ Eigen vermogen → Reële waarde des immeubles

1 De reële waarde of Fair Value is die bepaald door de onafhankelijk vastgoeddeskundige van de Venootschap, activa bestemd voor verkoop inbegrepen.
 2 De reële waarde of Fair Value is die bepaald door de onafhankelijk vastgoeddeskundige van de Venootschap, activa bestemd voor verkoop inbegrepen.

BELEID INZAKE DIVIDENDUITKERING

WEB Comm.VA is sinds 1 oktober 1998 genoteerd op Euronext Brussels en heeft op 31 december 2020 haar tweeëntwintigste boekjaar afgesloten.

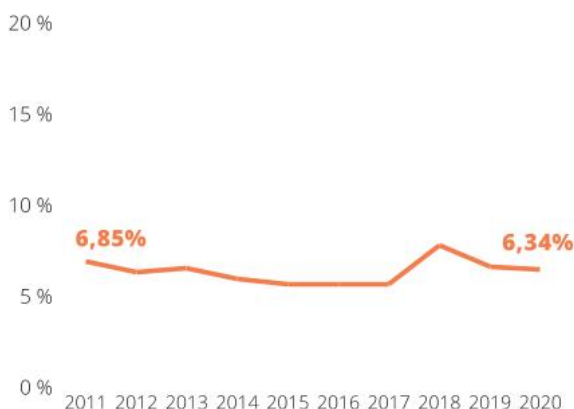
Rekening houden met de resultaten van WEB SCA voor het boekjaar 2020, zal de Raad van Bestuur aan de Gewone Algemene Vergadering van 27 april 2021 voorstellen om de storting van €1,40 bruto per aandeel uitgekeerd in december 2020 te bevestigen en om een bijkomend dividend van €1,75 bruto per aandeel, betaalbaar op 6 mei 2021. Het bedrag van het dividend over het boekjaar 2020 zou dus €3,15 bruto per aandeel bedragen; het uitgekeerde percentage tov de statutaire resultaten bedraagt 98,11%¹ tegenover 91,56% voor vorig boekjaar.

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

EVOLUTIE VAN HET VERDEELDE DIVIDEND

	2020	2019	2018 (15 maanden) ⁵	2017	2016
Intrinsieke waarde van een aandeel	€50,14	€49,60	€49,41	€48,61	€46,58
Beurskoers op afsluitingsdatum	€42,40	€60,00	€48,48	€61,67	€64,50
Gemiddelde beurskoers op jaarbasis ²	€49,72	€53,96	€54,09	€62,13	€61,86
Brutobedrag per aandeel	€3,15	€3,50	€4,15	€3,45	€3,44
Brutorendement op de gemiddelde beurskoers op jaarbasis ³	6,34%	6,49%	7,67%	5,55%	5,56%
Uitgekeerd percentage van het resultaat	98,11% ⁴	91,56%	93,50%	98,96%	101,85%

BRUTORENDEMENT OP DE GEMIDDELDE AANDELENKOERS



RETURN ON ASSET



1 Merk op dat dit percentage op 31/12/2020 90,24% zou zijn als de Groep de transparantie- of doorkijkbenadering zou toepassen met derhalve een consolidatie van de uitkeringsverplichting.

2 Het betreft de dagelijkse slotkoers gedeeld door het aantal noteringen tijdens de periode.

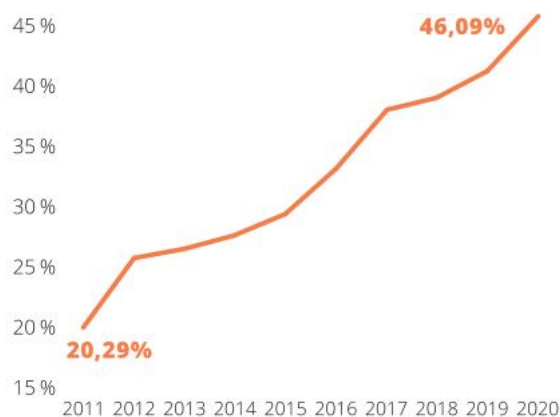
3 Brutobedrag van het dividend gedeeld door de gemiddelde beurskoers op jaarbasis

4 Merk op dat dit percentage op 31/12/2020 90,24% zou zijn als de Groep de transparantie- of doorkijkbenadering zou toepassen met derhalve een consolidatie van de uitkeringsverplichting.

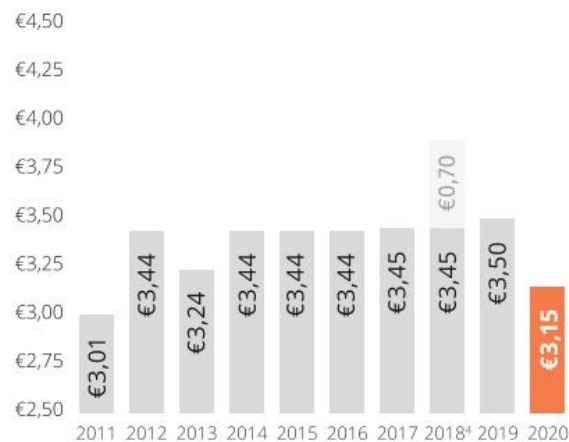
5 Het boekjaar 2018 had 15 maanden om het boekjaar af te stemmen op het kalenderjaar.



LOAN TO VALUE



BRUTODIVIDEND

FINANCIËLE KALENDER BOEKJAAR 2020^{1,2}

Afsluiting van het 1ste halfjaar van het Boekjaar 2021	30/06/2021
Publicatie van de halfjaarresultaten van het Boekjaar 2021	30/09/2021
Online plaatsen van het halfjaarlijks financiële verslag van het Boekjaar 2021	30/09/2021
Afsluiting van het Boekjaar 2021	31/12/2021
Publicatie van de financiële jaarresultaten voor het Boekjaar 2021	25/03/2022
Online plaatsen van het Jaarlijks Financiële Verslag van het Boekjaar 2021	25/03/2022
Gewone Algemene Vergadering van Aandelhouders (GAV)	26/04/2022
Dividend over het Boekjaar 2021	
• Bekendmaking van het dividend over het Boekjaar 2021 ³	27/04/2022
• Ex-date (coupondatum)	02/05/2022
• Record date (registratie)	03/05/2022
• Payment date (uitbetaling)	04/05/2022

1 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. Een bericht zal ook gepubliceerd worden via het agentschap Belga.

2 behoudens andersluidende vermelding, publicatie na beurstijd

3 publicatie vóór beurstijd

4 Het boekjaar 2018 had 15 maanden om het boekjaar af te stemmen op het kalenderjaar.



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
kapitaal-verhoging 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**





2010

Uitgifte van **863 546 aandelen** aan de kapitaalverhoging met voorkeurrechten die het kapitaal brengen van €6 700 000 tot **€9 212 498**



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.

13

2015

Erkenning als **SIR**



2020

Op datum van 31 december 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 aandeel-houders onderschreven en volstort worden.

BEHEERS- VERSLAG

14

→ Site 33 in Gosselies - Avenue Jean Mermoz 29 - 20 678 m² - Logistiek en Kantoren



Strategie

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

- verwerving van gebouwen of vastgoedbedrijven in België, in hoofdzaak in de segmenten Retail Park, Logistiek en Kantoren;
- doorlopende en proactieve renovatie van haar vastgoedpark;
- verkoop van niet-strategisch geworden gebouwen;
- ononderbroken monitoring van de schuldratio met de bedoeling deze op kruissnelheid onder de 50% te houden

- onder controle houden van de algemene kosten;
- instandhouding van een krachtig IT-systeem dat de verdere groei doelgericht kan ondersteunen.

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

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

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

Scheppen van toegevoegde waarde op de lange termijn

WEB Comm.VA:

- organiseert een proactief beheer van de relatie met haar klanten-huurders: het sales team maakt voortdurend werk van een hechte band met de huurders;

- selecteert haar huurders met zorg: de klantenportefeuille bestaat uit topklasse ketens waarvan er ongeveer 42% internationaal, meer dan 33% nationaal en meer dan 21% op regionaal niveau actief zijn;
- werkt actief mee aan het verbeteren van de commerciële aantrekkelijkheid van haar handelszones.

Doorlopende en proactieve verbetering van de bestaande portefeuille

- **Property management**: WEB Comm.VA hanteert een commercieel beleid dat kort op de bal speelt en bedoeld is om enerzijds de relaties met de huurders te bestendigen en anderzijds hun behoeften in kaart te brengen. De klantenrelatie die WEB toepast, vertaalt zich in meer aandacht en een permanent luisterend oor aan de huurders.

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

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

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

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

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

- hoogkwalitatieve, aantrekkelijke en duurzame gebouwen om de ecologische voetafdruk te verkleinen
- 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 gezonden huurders, wat bijdraagt tot de diversiteit en complementariteit van het commerciële aanbod;
- hoogwaardige en vernieuwende vastgoedprojecten, die werken met de meest moderne en voor het ecosysteem het minst invasieve technieken;
- blijvende economische rentabiliteit .

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

- handelsgebouwen;
- logistieke gebouwen;
- kantoorgebouwen.

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

De pandemie heeft de Vennootschap aan het denken gezet en haar wens versterkt om haar positie in het handelsvastgoed in de stadsrand te consolideren.

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 of die geen perspectieven voor ontwikkeling meer bieden op de middellange of lange termijn. Regelmatig worden de gebouwen in portefeuille doorgelicht en afgetoetst aan de plaatselijke vastgoed-context.

Tijdens de beschouwde periode heeft WEB Comm. VA geïnvesteerd in de groei en diversificatie op zowel sectoraal als geografisch vlak van haar vastgoedportefeuille. Deze groeistrategie blijft onverkort van toepassing. Naast de gebruikelijke due diligence-onderzoeken worden potentiële activa geanalyseerd vanuit het oogpunt van de intrinsieke kwaliteiten van het gebouw (met inbegrip van de energieprestaties), maar ook de ligging, de toegankelijkheid, het

verzorgingsgebied en de kwaliteit van de huurders die het bezetten.

Meer dan ooit geeft de Vennootschap de voorkeur aan het verhuren aan nationale of internationale ketens waarvan de solvabiliteit bekend is en makkelijker kan worden gecontroleerd, teneinde haar activiteiten op lange termijn te consolideren en het risico van insolventie van haar huurders te beperken. 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, hetgeen ook wijst op de wens om haar ecologische voetafdruk te verkleinen door de huurkwaliteit van de gebouwen te verbeteren. Deze operationele strategie blijft 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 opwaar-

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

Op 31 december 2020 laat de vastgoedportefeuille zich als volgt opdelen op geconsolideerde basis:

Beschrijving van de activiteiten	Logistieke gebouwen	Handelsgebouwen	Kantoorgebouwen	Gronden	Totaal
Totale bebouwde oppervlakte	135 016 m ²	139 093 m ²	17 326 m ²	n/a	291 435 m ²
Investeringswaarde ¹	€57 255 300	€210 126 276	€36 990 368	€2 630 920	€307 002 864
Reële waarde ²	€55 036 989	€204 105 451	€35 931 493	€2 338 595	€297 412 528
Deel van het vermogen ³	18,65%	68,44%	12,05%	0,86%	100%
Verzekerde waarde ^{4, 5, 6}	€92 132 265	€189 459 392	€59 329 164	n/a	€340 920 821
Verwervings-/renovatie waarde	€46 708 811	€119 374 792	€35 320 405	€8 870 100	€210 274 108
Potentieel rendement ⁷	9,09%	6,44%	6,48%	6,06%	6,93%

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. WEB Comm. VA voert in functie van de einddatum van de huurovereenkomsten en de staat van de gebouwen doelgerichte renovatieprogramma's uit, waarbij de kosten (vastgoedkosten en algemene kosten) onder controle worden gehouden. WEB Comm. VA integreert ook de eisen op vlak

van duurzame ontwikkeling in al haar renovatiewerkzaamheden, om haar ontwikkeling op lange termijn te verzekeren. WEB Comm.VA houdt haar gebouwen in stand om aan de behoeften van de gebruikers te voldoen.

Dit kan gaan van een renovatie of uitbreiding van de verhuurde ruimtes tot de bouw van nieuwe gebouwen om hen in een volledig aangepaste omgeving te kunnen ontvangen.

1 Activa in bezit met het oog op verkoop

2 Activa in bezit met het oog op verkoop

3 Op basis van de investeringswaarde

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

5 Op basis van de gehanteerde verzekerde waarden heeft WEB Comm.VA voor de beschouwde periode een totale premie van €178 289,59 betaald.

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

7 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 [(Huurgeld van de verhuurde oppervlaktes) + (GHW van de leegstaande oppervlaktes)]/(Investeringswaarde).

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.

ANDERE DIENSTEN

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

- bewakingsdiensten op bepaalde sites, wat inhoudt dat overdag en 's nachts bewakingsrondes uitgevoerd worden door een erkende firma;
- conciërgediensten op bepaalde sites;
- kleine inrichtingswerken om aan de specifieke behoeften van de huurder te voldoen;
- de verdeling van de onroerende voorheffing en de verschillende belastingen, inclusief controle van de bedragen, de eventuele aanvragen tot vrijstelling, herziening, ontheffing;
- de administratieve stappen in verband met aanvragen voor sociaaleconomische vergunningen, de registratie van huurovereenkomsten.

Voorstel van resultaatverwerking¹

Statutair nettoresultaat van het boekjaar	€9 006 491
Toevoeging/onttrekking reserves (-/+)	€967 470
Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	€-1 165 372
Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	€817 340
Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	€-140 902
Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van voorgaande boekjaren (-/+)	€1 456 404
Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, §1, eerste lid (KB 13/07/2014)	€-9 973 962
waarvan voorschotdividend betaald in December 2020	€-4 432 872

Markante gebeurtenissen tijdens het boekjaar '20

Het jaar 2020 stond in het licht van een ongekende wereldwijde gezondheids crisis die, naast de sluiting van niet-essentiële winkels, geleid heeft tot beperkende overheidsmaatregelen die uiteenlopende en soms aanzienlijke gevolgen hadden voor de bedrijven die tijdens de "lockdown" hun deuren hebben moeten sluiten.

Dankzij de segmentatie van haar vastgoedportefeuille (Retail, Logistiek en Kantoorgebouwen) en haar positionering van Retail in Retail parken in de stadsrand, blijft de impact van de gezondheids crisis op de reële waarde van de portefeuille en op de resultaten beperkt. De kwaliteit van de ligging van de handelsgebouwen, hoofdzakelijk in de stadsrand en in de open lucht, makkelijk toegankelijk met de auto en voorzien van ruime parkeerterreinen, maakt het mogelijk op praktische wijze te winkelen met inachtneming van de veiligheidsmaatregelen, en met meer gemoedsrust. Dit leidt tot een versneld herstel in de verschillende segmenten van de detailhandel in de stadsrand. Daar komt nog bij dat, aangezien het niveau van de huren in de stadsrand lager is, de inspanning voor de aanwezige ketens minder groot is dan in het stadscentrum.

Om hen in deze crisis te steunen, is WEB Comm. VA een verantwoordelijke en transparante dialoog aangegaan met haar huurders om hen te helpen de uitdagingen van deze crisis het hoofd te bieden, van geval tot geval en afhankelijk van de specifieke moeilijkheden en financiële capaciteiten van elk van hen, en van de resterende looptijd van de huurovereenkomst.

In voorkomend geval is onderhandeld over een gespreide betaling van de huurgelden of een gedeeltelijke kwijtschelding, afhankelijk van de getrouwheid van deze huurders, in ruil voor een verlenging van de huurovereenkomst bij de volgende driejaarlijkse vervalddag. De steunmaatregelen bleven beperkt tot huurders die een aanzienlijke impact hebben ondervonden van de overheidsmaatregelen.

De impact van de pandemie op de geconsolideerde reële waarde van het Retail segment van de portefeuille kwam op 31 december 2020 op 0,08%, waaruit de weerstand van de portefeuille tegen de crisis blijkt.

Op 31 december 2020 vertaalt de impact van deze gedeeltelijke en voorwaardelijke kortingen op het niveau van het huurresultaat zich in €1 430, hetzij 7,6% van de huurinkomsten, waarvan

¹ Onder voorbehoud van goedkeuring op de GAV van 27/04/2021. Cf. Voorstel van resultaatverwerking voor het boekjaar volgens het schema van het KB van 13/07/2014 op het einde van het financieel verslag.

451 k€ overeenstemt met de toegestane commerciële kortingen en 345 k€ met de solvabiliteitsrisico's van bepaalde huurders die door deze crisis verzwakt zijn.

Gezien de context blijft de Vennootschap voorzichtig in haar groei- en investeringsstrategie en in haar CAPEX (investerin-

gen en renovatie van gebouwen), waarvan het budget nauwgezet zal worden opgevolgd en indien nodig zal worden beoordeeld.

VOORSCHOTDIVIDEND

In december 2020 heeft de Vennootschap een voorschotdividend van 1,40 € bruto per aandeel uitgekeerd voor het boekjaar 2020.

EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE

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.

VERWERVINGEN

Alleur

Op 22 januari 2020 heeft de Vennootschap alle aandelen verworven van de nv BUSINESS PARK ALLEUR, eigenaar van Business Park Alleur, gelegen in de Luikse regio, in Loncin, in het hart van het snelwegknooppunt, op 3 minuten van de afritten van de autosnelwegen van Brussel, Namen en Aken. Het is een kantoorgebouw gebouwd in 2019, van ± 4.700 m² op 5 verdiepingen en met 161 parkeerplaatsen.

Het gebouw is ontworpen met hoogwaardige technieken en materialen, met het oog op energiebesparing, wat een energiecoëfficiënt K 29 oplevert. De uitzonderlijke kwaliteit van de thermische isolatie, het gebruik van omkeerbare warmtepompen, de installatie van een geavanceerd regelsysteem, enz. zijn slechts enkele voorbeelden van technieken die een hoog klimaatcomfort voor de gebruikers

garanderen en een aanzienlijke besparing op het gebruik opleveren, met respect voor het milieu.

De bezettingsgraad van de site is 100%. Met deze overname genereert WEB SCA bijna €1 058k aan extra jaarlijkse huurinkomsten met een vast huurcontract voor 111 maanden dat op 1 mei 2019 in werking is getreden.

Overeenkomstig artikel 49, §1 van de wet van 12 mei 2014 vond de transactie plaats onder normale marktvoorwaarden. De erkende expert van WEB SCA had een reële waarde van €16 810k vastgesteld. Per 31 december 2020 vertegenwoordigt dit vastgoed, waarvan de reële waarde is gestegen tot €17 039k, 5,69% van de portefeuille op basis van de investeringswaarde met een rendement van 6,05%.

Houdeng-Goegnies

Op 31 januari 2020 heeft de vennootschap alle aandelen van de nv SPI LA LOUVIERE, eigenaar van een logistiek gebouw gelegen aan de afrit van de snelweg van Bergen-Luik, verworven. Dit is een gebouw gebouwd in 2004, van ± 6 000 m² op een perceel grond van 11 000 m² en met 71 parkeerplaatsen, volledig verhuurd, met een jaarlijkse huurinkomsten van bijna €350k (huurkortingen incl.) met een vast huurcontract voor 10 jaar dat in werking trad op 1 juli 2017.

Overeenkomstig artikel 49, §1 van de wet van 12 mei 2014 vond de transactie plaats onder normale marktvoorwaarden. De erkende expert van WEB SCA had een reële waarde van €4 930 000 vastgesteld. Per 31 december 2020 vertegenwoordigt dit vastgoed, waarvan de reële waarde is gestegen tot €4 913k, 1,64% van de portefeuille op basis van de investeringswaarde met een rendement van 7,53%.

VERKOOP

Courcelles

Op 16 maart 2020 heeft WEB SCA het kantoorgebouw in de rue Général de Gaulle 12 in 6180 Courcelles verkocht.

Overeenkomstig artikel 49, §1 van de wet van 12 mei 2014 is de verkoopprijs van dit onroerend goed vastgesteld op

€400k exclusief kosten, d.w.z. een waarde die identiek is aan de waarde die de vastgoeddeskundige op 31 december 2019 heeft opgegeven.

INVESTERINGEN EN ONDERHOUD VAN HET VASTGOEDPARK

In de beschouwde periode heeft WEB Comm.VA de expansie van haar vastgoedportefeuille voortgezet vanuit een streven naar geografische diversificatie en deconcentratie. Deze strategie wordt aangevuld met een beleid tot gedegen onderhoud van het bestaande vastgoedpark met de bedoeling de

volledige potentiële en bestaande huurwaarde in stand te houden. Om haar ecologische voetafdruk en de huurkwaliteit van haar gebouwen te verbeteren, heeft de Groep onder meer renovatiewerken uitgevoerd, gekapitaliseerd tegen een bedrag van €4 175k.

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. Deze Code kan gedownload worden op de website van het Staatsblad en op de website "www.corporategovernancecommittee.be". Het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen is van kracht sinds 1 januari 2020.

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 inzake 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 3.19 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 7:100, §4 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, en dus bij wet niet verplicht is dergelijke comités op te richten;¹
- de Bestuurders worden in principe benoemd voor zes jaar, terwijl de maximale termijn aanbevolen door artikel 5.6 van de Code 2020 vier jaar is. Deze aanbeveling wordt gerechtvaardigd door het feit dat aandeelhouders met voldoende frequentie moeten stemmen over de benoeming van bestuurders. Deze overweging is theoretisch voor een vennootschap die, zoals WEB SCA, de vorm heeft van een commanditaire vennootschap met aandelen en wordt beheerd door een statutaire zaakvoerder;

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 is het personeel tewerkgesteld door de statutaire Zaakvoerder van de GWV, WEPS NV en het mag beschouwd worden als personeel van

- niet-uitvoerende bestuurders ontvangen geen variabele vergoeding in de zin van artikel 7.6 van de Code 2020, in lijn met het Wetboek van vennootschappen en verenigingen;
- uitvoerende managers ontvangen geen variabele vergoeding in de zin van artikel 7.7. van de Code 2020, wordt dit verklaard door de wens om het management aan te moedigen met het oog op duurzaamheid en om kortstondig "termisme" te vermijden;
- niettegenstaande de bepalingen van de artikelen 7.6 en 7.9 van de Code 2020, heeft de vennootschap in feite overwogen dat, gezien de relatief kleine omvang van de vennootschap en de vlotte communicatie van informatie tussen de bestuurders en de effectieve managers, de toekenning van een vergoeding in aandelen dreigde moeilijkheden te veroorzaken met betrekking tot de verplichtingen van de onderneming om marktmisbruik te voorkomen.

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):

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

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.

de GW voor de doelen zoals beschreven in Artikel 4 van voornoemde wet.. Op 31 december 2020 waren er 3 categorieën personeel:

- de operationele functies worden uitgeoefend door mevrouw Valérie WAGNER, Head of Marketing and Sales en de heer Laurent VENSENSIUS, Chief Technical Officer;

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

a) gemiddeld aantal werknemers gedurende het betrokken boekjaar van minder dan 250 personen – op 31/12/2020 heeft WEB Comm.VA 1 werknemer in dienst;

b) balanstotaal van minder dan of gelijk aan €43.000.000 – de totale balans van WEB Comm.VA voor het boekjaar 2020 bedraagt 304 530 k€;

c) jaarlijks netto-omzet van minder dan of gelijk aan €50.000.000 – de netto jaaromzet van WEB Comm.VA voor het boekjaar 2020 bedraagt 17 389 k€.

- de gemengde functies worden uitgeoefend door 2 Effectieve leiders: de heer Laurent WAGNER, Chief Executive Officer, en mevrouw Caroline WAGNER, Chief Administration Officer en Compliance Officer;

Raad van bestuur

Overeenkomstig het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen 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.

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 geeïst 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;

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 dochterondernemingen te evalueren overeenkomstig de GVV-regelgeving, en stelt desgevallend wijzigingen voor aan de lijst met deskundigen die opgenomen is in het dossier dat ingediend werd bij de GWV-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 GW-wet en de bijbehorende uitvoeringsbesluiten alsook door alle op GWV's toepasselijke wetgeving toekomen. Hogergenoemde delegaties en bevoegdheden kunnen te allen tijde herroepen worden.

- de ondersteunende functies staan onder het toezicht van een Effectieve leider: de heer Antoine TAGLIAVINI, Chief Financial Officer en Risicobeheerder.

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.

- de uitwerking van een systeem voor halfjaarlijkse verslaggeving betreffende de bezettingsgraad van de gebouwen, de belangrijke huurovereenkomsten, de invorderingen en de belangrijkste geschillen;
- de financiële strategie:
 - het beleid inzake afdekking van de renterisico's;
- het personeelsbeleid:
 - vastlegging van het personeelsbudget en van het bezoldigingsbeleid (opdeling tussen vast en variabel loon, bezoldiging in natura);
 - opstelling van het organogram;
- de financiële en andere informatie:
 - onderzoek en goedkeuring van alle financiële en andere informatie, alsook van de bij wet voorgeschreven verslagen, zowel krachtens de vennootschapswetgeving of
 - reglementering als de GWV-wetgeving..

De Zaakvoerder mag de bezoldiging vastleggen van elke lasthebber aan wie bijzondere bevoegdheden toegekend werden, dit overeenkomstig de GWV-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 7:198 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 7:215 en 7:226 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

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 overeenkomstig Artikel 7:87 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

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."

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

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 7:218, §2 van het Wetboek van Vennootschappen, door de Algemene Vergadering of door de Zaakvoerder.

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

1. wanneer deze aandelen al tot de verhandeling toegelaten zijn op een gereguleerde markt in de zin van Artikel 1:11 van het Wetboek van Vennootschappen;
2. wanneer de vervreemding plaatsvindt op een effectenbeurs of als gevolg van een aanbod tot verkoop tegen dezelfde voorwaarden voor alle aandeelhouders, ter voorkoming van een dreigend ernstig nadeel voor de Vennootschap, waarbij deze toelating geldig is gedurende een periode van drie (3) jaar te rekenen vanaf de publicatie van de notulen van de Vergadering van 05 september 2018 en voor identieke periodes verlengbaar is;
3. in alle andere gevallen die het Wetboek van Vennootschappen toelaat.

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

Op 31 december 2020 bestaat de Raad van Bestuur uit zeven (7) Bestuurders waarvan vier (4) Niet-uitvoerend (waarvan 3 onafhankelijk) en drie (3) Uitvoerende bestuurders:

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

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

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 verbodsgevolven zoals beoogd door Artikel 15 van de GVV-wet.

RAAD VAN BESTUUR OP 31/12/2020	AANVANG VAN HET 1 ^{ste} MANDAAT	EINDE VAN HET LOPENDE MANDAAT
DESSEILLE Claude ^{1,2}	Mei 2012	GAV 2023
WEEKERS Daniel ^{3,4}	Juli 2011	GAV 2023
CLOQUET Jean-Jacques ^{3,5}	Januari 2017	GAV 2023
PETERS Jacques ^{3,6}	Januari 2018	GAV 2026
WAGNER Laurent ⁷	Januari 2017	GAV 2023
WAGNER Caroline ⁸	December 2000	GAV 2023
WAGNER Valérie ⁹	Januari 2017	GAV 2023

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.

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 overschrijden.

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 7:99, §3 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, 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.

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:
 - toezicht op de integriteit en de juistheid van de cijfergegevens, de informatie die aan de Raad van Bestuur wordt verstrekt of bestemd voor de Aandeelhouders en de markt, en de relevantie van de toegepaste waarderingsregels en internationale boekhoudnormen (IFRS, IAS, IFRIC), de juistheid en de consistentie van deze 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;

1 Het betreft zijn 5^{de} mandaat als men het mandaat uitgeoefend door de SCA Desseille als 1^{ste} mandaat mee telt.

2 niet-uitvoerende bestuurderN

3 Bestuurder die voldoet aan de onafhankelijkheidscriteria zoals opgenomen in artikel 7:87 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

4 Het betreft zijn 3^{de} mandaat en dus zijn laatste als Onafhankelijk bestuurder.

5 Het betreft haar 1^{ste} mandaat.

6 Het betreft haar 2^{de} mandaat.

7 Het betreft zijn 1^{ste} mandaat. De BAV van WEPS NV van 18/12/2019 heeft akte genomen van de benoeming van dhr. Laurent WAGNER zoals CEO.

8 Het betreft haar 6^{de} mandaat.

9 Het betreft haar 1^{ste} mandaat.



- de materies met betrekking tot de interne auditprocessen:
 - goedkeuring van het interne auditplan zoals voorgesteld door de verantwoordelijke voor de interne audit,
 - opvolging van de opdrachten van de verantwoordelijke voor de interne audit,
 - opvolging van de toepassing van de aanbevelingen inzake interne audit door de kaderleden van de Vennootschap;
- de materies met betrekking tot de externe auditprocessen:
 - opvolging van de vragen en opmerkingen zoals geformuleerd door de Commissaris en aanbevelingen met

- betrekking tot de benoeming of herbenoeming van de Commissaris en diens bezoldigingsvoorwaarden,
- opvolging van de werking en evaluatie van de Commissaris, zijn onafhankelijkheid en andere door deze laatste verstrekte niet-auditdiensten.

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

Samenstelling

Het Auditcomité bestaat uit niet-uitvoerende leden van de Raad van Bestuur. Minstens één lid van het Auditcomité is een Onafhankelijke bestuurder overeenkomstig Artikel 7:87 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. De heer WEEKERS, benoemd tot Voorzitter van dit comité, is deskundige inzake boekhouding en audits.

Het Auditcomité bestaat dus uit de volgende personen:

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

Werking

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

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.

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.

Afhankelijk van de agenda vinden de vergaderingen van het Auditcomité 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.

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

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

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.

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.

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.

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.

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

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

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

OPERATIONELE COMITÉS

De samenstelling ervan is beperkt tot het team van de Effectieve leiders. De heer Laurent WAGNER neemt het voorzitterschap waar.

Effectieve leiders

De Raad van Bestuur heeft er niet voor gekozen om een Directiecomité op te richten in de strikte zin van het woord. 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.

Opdrachten

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

- uitvoeren van de beslissingen van de Raad van Bestuur;
- onder het toezicht van de Raad van Bestuur, de nodige maatregelen treffen om ervoor te zorgen dat de Vennootschap over een eigen bestuursstructuur en een passende administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie beschikt waardoor de Vennootschap haar activiteiten kan uitoefenen;
- zonder afbreuk te doen aan de opvolgingstaak van de Raad van Bestuur, uitrollen en aanpassen van de interne controleprocedures (systemen voor de aanmerking, de evaluatie, het beheer en de opvolging van de financiële en andere risico's), op basis van het COSO 2013-framework en zoals door de Raad van Bestuur goedgekeurd;
- erop toezien dat de Vennootschap de nodige maatregelen treft om doorlopend de beschikking te hebben over doelmatige functies inzake onafhankelijke interne audit, onafhankelijke Compliance, risicobeheer alsook over een gepast bestuursbeleid en integriteitsbeleid;
- minstens eens per jaar verslag uitbrengen aan de Raad van Bestuur, de FSMA en de Commissaris over het bestaan van een eigen beheersstructuur en een passende administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie die de Vennootschap in staat stelt haar activiteiten uit te oefenen alsook over de getroffen maatregelen;
- de Raad van Bestuur de omstandige, nauwkeurige, betrouwbare en correcte uitwerking van de financiële staten voorleggen, overeenkomstig de geldende boekhoudkundige normen, alsook een objectieve en begrijpelijke evaluatie van de financiële toestand van de Vennootschap;
- de FSMA de jaarlijkse en halfjaarlijkse verslagen alsook de eventuele gedetailleerde periodieke financiële staten overmaken met de verklaring dat deze in overeenstemming zijn met de boekhouding en de inventarissen;
- bevestigen dat zij het nodige gedaan hebben opdat voornoemde verslagen volgens de geldende richtlijnen van de FSMA opgemaakt zijn en met toepassing van de boekings- en waarderingsregels voor de opstelling van de jaarrekening, voor de periodieke verslagen per einde boekjaar of met toepassing van de boekings- en waarderingsregels voor de opstelling van de jaarrekening met betrekking tot het laatste boekjaar voor de andere periodieke verslagen;

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 Bestuurders.

- uitwerken van de passende openbaarmaking van de financiële staten en andere belangrijke financiële en niet-financiële informatie van de Vennootschap;
- beheren van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap:
 - aan de Raad van Bestuur voorstellen van investerings- en desinvesteringdossiers, alsook onderhandelen over en afronden van de desbetreffende contracten;
 - verhuur, wijziging en verlenging van de huurovereenkomsten van gebouwen, inclusief het bepalen van de huurwaarde en van andere nuttige voorwaarden van de huurovereenkomsten;
 - geschillenafhandeling;
 - opvolging van het onderhouds- en renovatiebeleid van de gebouwen;
 - opvolging en coördinatie van de projectontwikkelingen voor eigen rekening (vergunningaanvragen, werken, administratieve procedures, enz.);
- beheren van de financiering van de Vennootschap, met de financiële instellingen onderhandelingen voeren over materies zoals krediet- en herfinancieringsaanvragen, de afsluiting van 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

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.

Op 31 december 2020 zijn de Effectieve Leiders:

- de heer Laurent WAGNER, Chief Executive Officer,

leiders en/of kaderleden binnen de perken van het Charter voor de delegatie van bevoegdheden.

- mevrouw Caroline WAGNER, Chief Administrative Officer,
- de heer Antoine TAGLIAVINI, Chief Financial Officer,
- de heer Laurent VENSENSIUS, Chief Technical 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.

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).

Taakverdeling tussen Effectieve leiders en de Bestuurders

Op het vlak van vastgoed en financiën identificeren de Effectieve Leiders de mogelijkheden en de behoeften 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

Alle aandeelhouders van WEB Comm. VA worden op dezelfde manier behandeld en het bedrijf ziet erop toe dat hun rechten worden gerespecteerd. Overeenkomstig de voorwaarden, termijnen en procedures bepaald door de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, is elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks stemrecht verlenende effecten van de Vennootschap verwerft of overdraagt, ertoe

gehouden de Vennootschap en de FSMA in kennis te stellen van het aantal en het percentage stemrechten dat hij bezit sinds deze verwerving/overdracht, wanneer de stemrechten verbonden aan de effecten in zijn bezit onder of boven de wettelijke drempel van 5% komen. 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 AANDELENCATEGORIËN

Het geplaatst kapitaal is vastgelegd op tien miljoen euro (€10 000 000). Het wordt vertegenwoordigd door 3 166 337 aandelen, zonder aanduiding van nominale waarde, die allemaal volledig volstort zijn en recht geven op dezelfde rechten en voordelen. Het kapitaal kan zowel door de Commanditaire vennoot als door de Aandeelhouders onderschreven en volstort worden.

IDENTITEIT VAN DE REFERENTIEAANDEELHOUDERS

Op basis van de binnengekomen verklaringen ziet de aandeelhoudersstructuur er op 31 december 2020 als volgt uit:

TOTAAL AANTAL AANDELEN DOOR WEB COMM.VA UITGEGEVEN OP 31/12/2020	3 166 337	100%
Ageas NV	154 752	4,89%
Norges Bank	123 283	3,89%
Aantal aandelen in het bezit van de aandeelhouders in overleg	1 556 361	49,15%
Met volgende opdeling:		
1. Stichting Administratie Kantoor Valaur	1 274 361	40,25%
2. WEPS NV	2 000	0,06%
3. Robert Jean WAGNER	10 000	0,32%
4. Robert Laurent WAGNER	25 000	0,79%
5. Valérie WAGNER	50 000	1,58%
6. VLIM NV	195 000	6,16%
FREE FLOAT	1 331 941	42,07%

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

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

Promoteren

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

Op het niveau van WEB Comm.VA bestaat een overleg-overeenkomst 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 1 556 361 aandelen, goed voor 49,15% van de totale stemrechten.

Remuneratieverslag

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

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

De Raad van bestuur keurde op 24 maart 2021 een remuneratiebeleid goed Dit zal onderhevig zijn aan de goedkeuring van de AGO van 27/04/2021 in overeenstemming met artikel 7: 89/1 van de CSA waarin wordt beschreven:

- hoe het bijdraagt aan de bedrijfsstrategie, langetermijnbelangen en duurzaamheid van het bedrijf,
- de verschillende componenten van vaste en variabele beloning (indien van toepassing),

- de wijze waarop bij het vaststellen van het beloningsbeleid rekening is gehouden met de beloning en arbeidsvoorwaarden van de werknemers van de vennootschap, voor op aandelen gebaseerde beloningen (indien van toepassing), de wachtperiode en het behoud van aandelen,
- de duur van contracten of overeenkomsten en de opzegtermijnen, de kenmerken van aanvullende of vervroegde pensioenregelingen, de voorwaarden voor beëindiging en ontslagvergoeding.

De totale beloning respecteert het vastgestelde beloningsbeleid, inclusief hoe het bijdraagt aan de langetermijnprestaties van het bedrijf.

Er wordt geen afwijking geconstateerd van de procedure ter uitvoering van het bezoldigingsbeleid.

Effectieve leiders

REMUNERATIEBELEID

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

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

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

Op 31 december 2020 oefenden de CEO, de CTO en de CFO hun functie uit als zelfstandige.

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

BEDRAG VAN DE REMUNERATIES VOOR HET BESCHOUWDE BOEKJAAR

De globale remuneratie van de Effectieve Leiders bedraagt €995 212 TVAC (incl. BTW) voor de voorbije 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 HET BESCHOUWDE BOEKJAAR

De Gewone Algemene Vergadering van WEB Comm.VA van 28 april 2020 heeft beslist om de Statutaire Zaakvoerder een vaste, jaarlijkse remuneratie van €475 000 (exclusief btw) toe te kennen voor het Boekjaar 2020 (van 1 januari tot 31 december 2020).

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.

Ingevolge het besluit van de Algemene Vergadering van WEPS NV van donderdag 15 oktober 2020 is de bezoldiging van de leden van de Raad van Bestuur als volgt vastgesteld:

- voor de vergaderingen van de Raad van Bestuur,
 - een vast bedrag van €1 000 per bijeenkomst,
 - een bedrag van €500 per bijeenkomst voor effectieve aanwezigheid,
- voor unanieme resoluties:
 - een bedrag van €750 per bijeenkomst per telefoon.

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. Deze is vastgesteld op €35 000 per jaar vanaf de Algemene Vergadering van 16 december 2019.

De Ondervoorzitter van de Raad van Bestuur ontvangt een vaste jaarremuneratie, waarvan het bedrag vastgelegd wordt door de Algemene Vergadering van WEPS NV. Deze is vastgesteld op €3 000 per jaar.

BEDRAG VAN DE REMUNERATIES VOOR DE BESCHOUWDE PERIODE

	RAAD VAN BESTUUR	BRUTO REMUNERATIE (EXCL. BTW)
DESSEILLE Claude	6/6	€42 500
WEEKERS Daniel	5/6	€10 000
CLOQUET Jean-Jacques	5/6	€7 000
PETERS Jacques	6/6	€7 500
WAGNER Laurent	6/6	€7 500
WAGNER Caroline	6/6	€7 500
WAGNER Valérie	6/6	€7 500

Auditcomité

REMUNERATIEBELEID

De leden van het Auditcomité ontvangen een remuneratie in verhouding tot het geleverde werk, waarvan het bedrag vastgelegd wordt door de Algemene Vergadering van WEPS NV. Bijgevolg moet rekening gehouden worden met de tijd die de leden besteden aan de activiteiten van het Auditcomité, de competenties die zij inbrengen en de opdrachten die hen toevertrouwd worden, alsook met de waarde van hun werkzaamheden voor de Vennootschap.

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

Een vaste en identieke remuneratie van €1 000 per vergadering worden aan de leden toegekend.¹

Een remuneratie van €15 000/jaar wordt toegekend aan de Voorzitter van het Auditcomité.

MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS POUR LA PÉRIODE SOUS REVUE

	COMITÉ D'AUDIT	RÉMUNÉRATION BRUTE (HTVA)
WEEKERS Daniel	4/4	€19 000
CLOQUET Jean-Jacques	4/4	€4 000
PETERS Jacques	4/4	€4 000

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 vaststellen, 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 middelen.

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 mate van zekerheid 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 risico's op fouten of fraude. 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 onder meer zal instaan voor de controle van de afsluitingen, de specifieke boekhoudkundige verwerkingen, de geschillen en de belangrijkste risico's;

1 Besluit van de Algemene Vergadering van WEPS NV van 16/12/2019

- 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

De verantwoordelijke voor de Interne audit binnen de Vennootschap is de heer Claude DESSEILLE voor onbepaalde duur. Hij is Voorzitter van de Raad van Bestuur maar hij heeft er in toegestemd bevoegdheden te delegeren aan de heer Pierre PONCELET ("BDO") voor een verlengbare termijn van één jaar.

DEFINITIE EN DOEL

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

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

Elke activiteit van de Vennootschap valt onder het onderzoeks-gebied 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 maat-

regelen 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.

Compliance-functie

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

DEFINITIE EN DOEL

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

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

DEFINITIE EN DOEL

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

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

- aangepaste antwoorden tegenover de aangemerkte risico's uitvoeren of laten uitvoeren door middel van beleidsmaatregelen, procedures en/of actieplannen (inclusief noodplannen en business continuity planning), waarvan de uitrol de zaak is van de Effectieve Leiders;
- toezien op het passende en operationele karakter van genoemde beleidsmaatregelen en procedures en instaan voor de nodige opvolging;
- de belangrijkste "Promotor" zijn van het risicobeheer op strategisch en operationeel vlak;
- een cultuur inzake risicobeheer uitbouwen binnen de organisatie, met bijpassende opleidingsacties;
- instaan voor regelmatige rapportering over de aangemerkte risico's, de bijbehorende actieplannen en over de uitrol ervan, aan het adres van de Effectieve Leiders, het Auditcomité en de Raad van Bestuur.

RAPPORTERING EN CONTROLE

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

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

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

Beheer van belangenconflicten

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

AANMERKING VAN POTENTIËLE CONFLICTEN

Belangenconflicten kunnen zich onder meer voordoen onder volgende omstandigheden:

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

REGELS TER VOORKOMING VAN BELANGENCONFLICTEN

Elke Bestuurder organiseert zijn persoonlijke en professionele zaken op zulke 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 7:96 en 7:97 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, 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.

SPECIFIEKE VOOR DE VENNOOTSCHAP GELDENDE BEPALINGEN

De Raad van Bestuur heeft zichzelf voorts regels opgelegd die specifiek zijn voor de Vennootschap¹ en die boven op de toepasselijke wettelijke voorschriften komen:

1. Bijzondere meerderheid

Bij een investering of terbeschikkingstelling van een gebouw die aanleiding geeft tot een belangenconflict in de zin van artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, wordt de beslissing genomen bij meerderheid van de Bestuurders, waarvan minstens de helft Onafhankelijke bestuurders zijn.

Indien dergelijke investering leidt tot een belangenconflict met een Onafhankelijk bestuurder, blijft de in de vorige alinea vermelde regel van toepassing, met dien verstande dat de Onafhankelijke bestuurder in kwestie bij toepassing van Artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen niet aan de stemming mag deelnemen.

2. 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 (gedefi-

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 7:97 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen leiden tot toepassing van deze bepalingen (desgevallend cumulatief met Artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen) en in het bijzonder tot voorafgaande waardering van de verrichting door het Comité bestaande uit drie Onafhankelijke bestuurders.

niërd 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

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

de leden van de familie-meerderheidsaandeelhouder aandeelhouder zijn van de Vennootschap, worden de beginselen inzake belangenconflicten zoals uiteengezet in het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, het Corporate Governance Charter en de GWV-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;

3. 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 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (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 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, staan vermeld in de

4. 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

5. "Corporate opportunities"

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

- de Raad van Bestuur (waarop Artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen van toepassing is) geeft drie Onafhankelijke bestuurders de opdracht het verslag op te stellen zoals voorgeschreven door Artikel 7:97 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (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 7:97 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, 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.

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 moeten 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.

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.

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 functie-conflict kan inhouden, heeft de Vennootschap beslist een procedure toe te passen

die grotendeels een blauwdruk is van die waarin voorzien wordt door Artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen 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. In de mate van het mogelijke houdt ook de CEO het bestaan van een dergelijke toestand in de gaten.

Eens het risico werd vastgesteld, zullen de Bestuurder in kwestie en de Voorzitter van de Raad van Bestuur of de CEO 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

Verplichte vermeldingen

Tijdens het beschouwde boekjaar was er geen verrichting die aanleiding geeft tot toepassing van de procedure zoals beoogd door Artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen betreffende belangenconflicten.

Tijdens de voorbije periode heeft de Vennootschap geen enkele verrichting uitgevoerd die een transactie vormt in de

Regels ter voorkoming van marktmisbruik

Bij toepassing van de Europese verordening (hierna de "Verordening") en de wet (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 topmanagement 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:

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 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen 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.

zin van artikel 7:97 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

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

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

VOORWETENSCHAP

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

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

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

- onmiddellijke openbaarmaking zou waarschijnlijk schade toebrengen aan de rechtmatige belangen van de emittent;
- uitstel van de openbaarmaking zal het publiek niet misleiden;
- de emittent is in staat de vertrouwelijkheid van genoemde informatie te verzekeren. Wanneer de emittent de openbaarmaking van voorwetenschap uitgesteld heeft, dient hij de FSMA onmiddellijk na de openbaarmaking van de informatie schriftelijk in kennis te stellen.

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

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;

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.

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, tenzij in het kader van de normale uitvoering van hun werk en de uitoefening van hun functie;
- een andere persoon, wie dat ook, 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 stelligste 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.

verrichtingen met voorwetenschap 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.

waarbij ook geldt dat 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.

Zij tolereert geen enkele vorm van omkoping en weigert relaties aan 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

In deze bijzondere context heeft de Vennootschap haar commercieel beleid versterkt om haar bezettingsgraad te verhogen en haar inkomsten op de lange termijn te verzekeren. Over de laatste 6 maanden van het boekjaar is de bezettingsgraad met 4,76% gestegen. Deze inspanningen werden voortgezet tijdens het eerste kwartaal van 2021, waarin bijna 20 nieuwe huurovereenkomsten werden ondertekend, zodat met vertrouwen kan worden uitgegaan van de voortzetting van deze tendens voor de volgende afsluiting.

Bepaalde sectoren worden nog steeds getroffen door de overheidsmaatregelen die nog steeds van kracht zijn om de verspreiding van het virus tegen te gaan. Het is in dit stadium moeilijk in te schatten wat de gevolgen hiervan zullen zijn voor de betrokken huurders en derhalve ook voor het resultaat van onze Vennootschap

Dochteronderneming

Per 31 december 2020 bezit de Vennootschap 2 dochterondernemingen. Dit zijn de nv Business Park Alleur en de nv SPI La Louvière, waarvan alle aandelen respectievelijk op 22 januari en 31 januari 2020 zijn verworven.

Kapitaalverhoging door inbreng in natura

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

Diversificatie van de beleggingen in effecten

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

RISICO- FACTOREN¹

36

→ Site 15 in Rhode-St-Genèse - Chaussée de Waterloo 198-200 - 7 806 m² - Handelsgebouwen & Kantoren

1. op geconsolideerde basis, tenzij anders vermeld

I. STRATEGISCHE RISICO'S

1.1. BEHEER VAN DE PORTEFEUILLE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN - CONCENTRATIE

Beschrijving

- Geen enkele door de GVV uitgevoerde transactie mag tot gevolg hebben dat meer dan 20% van haar geconsolideerde activa belegd wordt in onroerende goederen die één vastgoed geheel vormen.
- Op 31/12/2020, op geconsolideerd basis en activa aangehouden voor verkoop inbegrepen, de reële waarde van de vastgoedactiva die de grootste portefeuille vormen, zoals blijkt uit de jaarrekeningen van de Vennootschap op 31/12/2020, vertegenwoordigt 17,03%; het betreft de site van City Nord¹ in Gosselies. De grootste huurder vertegenwoordigt 5,28%.

Impact

- Wettelijke beperking van de leencapaciteit wegens een concentratiegraad van meer dan 20% van haar geconsolideerde activa in onroerende goederen die één vastgoed geheel vormen.
- Diversificatie die geen voldoende spreiding waarborgt van de risico's met betrekking tot vastgoedactiva in de zin van artikel 29 van de GVV-wet.

Beperkende maatregelen en factoren

- Algemeen genomen is de diversificatie (geografisch en sectoraal) van de activa van de portefeuille een doelstelling die sinds september 2015 is bereikt. De reële waarde van de vastgoedbeleggingen is aldus gestegen van €198.905k op 30/09/2015 tot €297.413k op 31/12/2020.

1.2. FINANCIERINGSRISICO

Beschrijving

- WEB SCA is blootgesteld aan het risico verbonden aan de beperking van de beschikbare financieringsbronnen (in de vorm van eigen middelen of bankschulden).
- De toegang tot financiering en vooral de kosten ervan zouden steeds meer kunnen afhangen van elementen omtrent ESG (Environmental, Social, Governance), en dus van de prestaties van het vastgoed op het gebied van milieu-, sociale en bestuursaspecten, gemeten op basis van internationale rapportagekaders en regionale richtsnoeren.
- De aantrekkelijkheid hangt af van het vermogen van WEB om solide financiële resultaten te laten zien, en een voldoende score op het vlak van ESG.
- WEB SCA komt dicht bij de bovengrens wat betreft kredieten die de Belgische banken momenteel bereid zijn te lenen aan de sector van *Retail* vastgoed.
- WEB SCA opereert als nationaal bedrijf in een geglobaliseerde financiële context, die door Covid-19 onzekerder is geworden.
- WEB SCA is blootgesteld aan liquiditeitsrisico's verbonden aan de vernieuwing van haar aflopende financieringen of voor eventuele aanvullende financiering die nodig is om aan haar verbintenissen te voldoen. De Vennootschap kan ook aan dit risico worden blootgesteld in het kader van de beëindiging van haar financieringsovereenkomsten.

Impact

- Het uitblijven van groei door overname
- Doorverkoop van rendabele vastgoedbeleggingen
- Beperking op het investeringsbeleid voor de modernisering van het vastgoedpark
- Daling van de huidige payout-ratio
- Annulering/beëindiging van kredietovereenkomsten of verplichting tot vervroegde aflossing.

Boekjaar	2019	2020
Bankschuld	€112 062k	€137 099k
Kredieten te vernieuwen binnen 1 jaar	-€	€21 000 000
Kredieten te vernieuwen binnen 5 jaar	€75 400k	€94 035k
Schuldratio	41,55%	46,03%

Beperkende maatregelen en factoren

- Zoeken naar andere financieringsbronnen, eventueel via kapitaalverhogingen of de uitgifte van obligaties.
- Anticiperen op regelgeving inzake ESG met interne inschatting van de beoordelingscriteria wat betreft duurzaamheid in relatie tot de maturiteit van WEB.
- WEB houdt vast aan een voorzichtig financieel en schuldbeleid, gebaseerd op:
 - een schuldratio van minder dan 50%,
 - constant werken aan de looptijd van de schuld, binnen de grenzen van wat financiële instellingen aanbieden,
 - voortdurende onderhandeling over tarieven met concurrerende nationale financiële instellingen,
 - het niet immobiliseren van geldmiddelen als onderdeel van haar behoefte aan werkkapitaal.

¹ sites 13 en 34

1.3. RISICO VAN HET UITBLIJVEN VAN GROEI

Beschrijving

- Risico van onvoldoende of geen groei als gevolg van elementen die exogeen zijn aan de GVV (pandemie...) of aan de toestand van de vastgoedmarkt.

Impact

- Indien de voorzichtigheid van de financiële partners (banken) en het gebrek aan belangstelling op de kapitaalmarkt mochten blijken, zou de onderneming bij de vernieuwing van haar kredietlijnen geconfronteerd worden met een verhoging van de commerciële marges van de banken, waardoor het uitkeerbaar resultaat zou dalen.

Exercice	2019	2020
Financieringspercentages (inclusief IRS) ¹	1,469%	1,567%

Beperkende maatregelen en factoren

- De Raad van Bestuur en het managementteam van WEB SCA streven ernaar om voortdurend waarde toe te voegen aan de GVV-portefeuille.
- Investeringsmogelijkheden worden beoordeeld aan de hand van de beschikbare informatie (markt, verwachte rendementen, bestaande huurders, potentieel...) en zijn van invloed op het Bestuur in termen van mogelijke verhoging van de eigen middelen.

1.4. OPERATIONELE CONTINUÏTEIT - AFHANKELIJKHEID VAN SLEUTELPERSONEN

Beschrijving

- Risico's als gevolg van het feit dat de organisatie geen back-up heeft voor sleutelfuncties en geen plan voor de opvolging heeft opgesteld.
- Het risico dat het personeel dat verantwoordelijk is voor het beheer en de controle van een organisatie of bedrijfsproces niet over de nodige kennis, vaardigheden en ervaring beschikt om te garanderen dat de doelstellingen van WEB worden bereikt en dat belangrijke risico's tot een aanvaardbaar niveau worden teruggebracht.
- Het risico van prestatie-eisen die ertoe kunnen leiden dat medewerkers handelen op een manier die niet strookt met de bedrijfsdoelstellingen, de strategie, de normen, de ethiek en andere toezichtpraktijken van de onderneming.

Impact

- Destabilisatie van de interne organisatie door gebrek aan continuïteit in de operationele activiteiten van de Vennootschap.
- Negatieve gevolgen, op korte en middellange termijn, voor de operationele capaciteit.
- Verlies van belangrijke medewerkers.
- Verlies van vaardigheden en ervaring.

Exercice	2019	2020
VTE ²	7,8	7,4
Freelancers	4,9	4,7
Totaal	12,7	12,1

Beperkende maatregelen en factoren

- De omvang van WEB SCA leent zich tot kennisdeling. Op die manier zouden de leden van het management elkaar indien nodig kunnen vervangen.
- Wat betreft de markt waarin WEB SCA opereert, bestaan er externe oplossingen aangezien er geen handelsgeheimen aan het vak verbonden zijn.
- Afhankelijk van de functie van de persoon zijn er min of meer makkelijk profielen beschikbaar op de markt.
- De bestaande administratieve en financiële structuur is in staat om de bedrijfscontinuïteit te waarborgen.
- Het nieuwe softwarepakket (ERP) maakt ook een betere overdraagbaarheid van informatie en processen tussen werknemers met dezelfde vaardigheden mogelijk.

¹ Financieringspercentages zie Toelichting 32 bij de Jaarrekeningen
² VTE is het aantal voltijdsequivalenten onder contract op 31 december

1.5. INFORMATIESYSTEMEN - IT / CYBERBEVEILIGING

Beschrijving

- Het risico dat de in de onderneming gebruikte technologieën niet presteren zoals verwacht, de integriteit en betrouwbaarheid van gegevens en informatie in gevaar brengen, belangrijke activa blootstellen aan mogelijk verlies of misbruik, of het vermogen van de onderneming om de werking van kritieke processen in stand te houden, in gevaar brengen.
- Risico verbonden aan het uitvallen van informatiesystemen en cybercriminaliteit die de integriteit van gegevens en de bedrijfscontinuïteit in gevaar kunnen brengen.

Impact

- Herstelkosten als gevolg van informatieverlies.
- Tijdelijke belemmering van de goede werking van de ene of de andere, of van alle afdelingen van de Vennootschap.
- Onbeveiligde of onbetrouwbare informatie.
- Omvangrijke handmatige verwerking en daarmee samenhangende kosten.
- Laattijdige publicatie van periodieke informatie die de goede werking van de markt verstoort wat betreft de effecten van de laattijdige uitgevende instelling.

Beperkende maatregelen en factoren

- Sinds 2017 heeft WEB SCA alle nodige maatregelen genomen om haar groei te ondersteunen en te beveiligen en om de continuïteit van de gegevens van het bedrijf te verzekeren:
 - 2017: uitbesteding van alle digitale gegevens van de Vennootschap aan het datacenter van Proximus met permanente back-up;
 - 2018: implementatie van een performant ERP-systeem;
 - 2018: validatie van systeem en gegevens door de interne auditor BDO
 - 2018: abonnement op een servicecontract dat een herstart binnen 4 uur garandeert.
- Reeds in november 2019 werden contacten gelegd met een IT-provider om de tijdige publicatie te verzekeren van het financieel verslag in het vereiste formaat.
- 2020: implementatie van de module voor bestelbonnen.
- Een interne audit van de maturiteit op het vlak van "cybersecurity" is gepland voor 2021.
- De dienstverlenende Vennootschap EASI bevestigt dat er zich in 2020 geen beveiligingsincidenten hebben voorgedaan¹.

1.6. REPUTATIE EN RELATIES MET DERDE PARTIJEN

Beschrijving

- Reputatierisico ten aanzien van belanghebbenden (huidige en potentiële huurders, omwonenden, overheidsinstanties, huidige en potentiële investeerders, financiële en andere analisten, leveranciers, enz.). De reputatie wordt beïnvloed door de informatie die door de media en op sociale netwerken wordt verspreid.

Impact

- Risico in verband met een verlies aan vertrouwen dat het vermogen ondermijnt van WEB om haar doelstellingen te bereiken, haar waarde te behouden, doeltreffend kapitaal aan te trekken of toegang te krijgen tot financieringsbronnen, enz.
- Risico dat huidige en potentiële beleggers de onderneming en haar kernboodschappen en -strategieën niet begrijpen.

Beperkende maatregelen en factoren

- Deelname aan rondetafelgesprekken.
- De regelmaat van externe communicatie opvoeren.
- Toezien op de relevantie van de externe communicatie.

¹ Een beveiligingsincident is een vrijwillig of onvrijwillig incident dat directe gevolgen heeft gehad op de beschikbaarheid van de Cloud2be-oplossing die door WEB SCA wordt gebruikt.

2. OPERATIONELE RISICO'S

2.1. RISICO HUURPRIJS / LEEGSTAND

Beschrijving

- Verhoogd risico op leegstand als gevolg van veranderingen in vraag en aanbod op de markt.
- Als gevolg van de coronacrisis en de negatieve gevolgen ervan voor het bedrijfsleven, is het risico toegenomen dat opnieuw over bestaande huurovereenkomsten wordt onderhandeld als gevolg van de economische situatie.
- Risico van wanbetaling van huurders / exploitanten en bijgevolg een verlies van huurinkomsten.

Impact

- Algemeen kan het risico met betrekking tot huurders zich op verschillende manieren uiten:
 - verlies van huurinkomsten (insolventie, enz.),
 - huurkortingen,
 - daling van de bezettingsgraad,
 - eventuele daling van de huurprijzen,
 - commerciële kosten die moeten worden gemaakt voor de wederverhuur,
 - daling van de reële waarde van de portefeuille (zie het risico "Evolutie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen").

Beperkende maatregelen en factoren

- Bepaalde exogene aspecten (toevallige effecten van een economische crisis, verplaatsing van een winkelketen, sluiting, enz.) van dit risico maken de effectieve beheersing ervan inferieur aan een correcte procedurele beheersing.
- De toegenomen diversificatie van de huurportefeuille spreidt het potentiële risico onevenredig over meer dan 300 huurcontracten, waarvan de 5 grootste in termen van bedrag samen goed zijn voor 14,81% van de huurinkomsten van het totaal.
- Er worden acties ondernomen om het probleem van de huurleegstand aan te pakken:
 - preventieve screening van de huurportefeuille en voorafgaande informatie over huurders (persoonlijke contacten),
 - het zoeken naar huurders om de gebouwen te bezetten of onderzoek van de mogelijkheden met betrekking tot verkoop,
 - financiële analyse van kandidaat-huurders,
 - gespreide betalingen voor huurders in moeilijkheden,
 - huurkortingen,
 - herziening van de huurprijs,
 - verhuurmakelaars die op zoek gaan naar huurders,
 - voorschotten op de huur,
 - concurrerende prijs per m²,
 - een persoonlijke garantie van de zaakvoerder opnemen in de huurovereenkomst,
 - dagelijkse check ageing door het property management,
 - algemeen gestelde of gestorte huurwaarborgen,
 - veel huurders zijn grote ketens, wat een zekere financiële zekerheid betekent.
- De Raad van Bestuur heeft de gevolgen, op korte en middellange termijn, van e-commerce voor haar investeringen van het type Retail onderzocht. Hieruit vloeien momenteel geen belangrijke directe risico's voort. De Vennootschap blijft echter waakzaam met betrekking tot dit risico.

Variaties	Effect van een variatie van + 1% en -1% uitgedrukt in verhouding tot de GHW ¹	
Nettoresultaat (y^{-1} (vorig boekjaar))	+ €193k	- €193k
Nettoresultaat (2020)	+ €207k	- €207k
Intrinsieke waarde van een aandeel (2020)	+ €0,07	- €0,07€
Schuldratio (2020)	- 0,03%	+ 0,03%

Boekjaar	2019	2020
Bezettingsraad	94,43%	94,77%
Grootste huurder in % van de huurgelden ²	Cedicora = 3,05%	Ikanbi = 5,28%
Huurkortingen in % van de huurgelden ³	0,39%	0,64%

2.2. SCHADEGEVALLEN EN VERZEKERINGEN

Beschrijving

- Risico van een ernstige ramp die een of meer van haar gebouwen treft.
- Risico van financieel verlies als gevolg van een ontoereikende verzekeringspolis.
- Risico van inconsistente verzekeringsdekking van gebouwen / terreinen.

Impact

- Herstellkosten.
- Ontbinding van de huurovereenkomst door verlies van het voorwerp ervan.
- Vermindering van het bedrijfsresultaat van de portefeuille.

1 De GHW is de geraamde huurwaarde door de onafhankelijke vastgoeddeskundige.

2 Huur: zie resultatenrekening, Rubriek 1.A. Huurgelden en 1.C. Huurkortingen in de Jaarrekeningen

3 Huur: zie resultatenrekening, Rubriek 1.A. Huurgelden en 1.C. Huurkortingen in de Jaarrekeningen

Beperkende maatregelen en factoren

- WEB SCA heeft tegen dit risico een reeks maatregelen genomen om haar activa en bedrijfsinkomsten te beschermen:
 - alle activa van WEB SCA zijn gedekt door verzekeringen “aan nieuwwaarde” die periodiek worden herzien;
 - de verzekeringen dekken de houder en, in voorkomend geval, de inhoud en het bedrijfsverlies;
 - er wordt een omzendbrief gestuurd aan de huurders waarin om alle informatie wordt gevraagd;
 - wat betreft brandbeveiliging, alsmede andere daarmee verband houdende attesten;

- in de meeste huurovereenkomsten is een clausule van afstand van verhaal opgenomen: in het geval dat de huurders niet verzekerd zijn, wordt WEB vergoed voor het onroerend goed;
- voor bepaalde sites (Sint-Genesius-Rode) dekt de polis het onroerend goed, de inhoud en het huurrisico. Dit wordt vervolgens doorberekend aan de huurders.
- In termen van bedrijfsverlies:
 - alle gebouwen zijn verzekerd;
 - huurgelden, lasten en voorheffingen worden betaald tot de wederinstandstelling voor exploitatie;
 - in 2017 is een externe audit van de verzekeringscontracten uitgevoerd.

2.3. BEHEER VAN DE PORTEFEUILLE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

Beschrijving

- Risico dat de waargenomen kwaliteit van de gebouwen, hun veiligheidsniveau en het onderhoudsprogramma de waarde van de huurgebouwen van de Groep kunnen aantasten.
- Risico van verslechtering van gebouwen als gevolg van slijtage en het risico van onbruik.
- Aan elke verbouwing is een financieel risico verbonden, hetzij door de niet-realisatie ervan volgens de vooruitzichten van de Vennootschap, hetzij specifiek voor onderaannemers.
- Het verbouwen van een gebouw met een huurpotentieel dat niet aan de verwachtingen voldoet.

Impact

- Risico van huurleegstand
- Verbouwingskosten die de aanvaarde financiële planning overschrijden en het potentiële rendement op de huur wijzigen.
- Overschrijding van de voorziene termijnen voor de verbouwing, waardoor een huurleegstand wordt verlengd.
- De onderhouds- en herstellingskosten van de Onderneming kunnen haar nettoresultaat beïnvloeden.

- Faillissement van onderaannemers.
- De goede reputatie van de GW bij een van de ketens die klant zijn, kan worden aangetast.
- Projecten die vertraging oplopen door het wachten op een vergunning / goedkeuring.
- De financiële gevolgen zijn moeilijk te voorspellen, omdat zij afhangen van de uitvoering van een toevallige, toekomstige gebeurtenis.

Beperkende maatregelen en factoren

- Financiële analyse van onderaannemers¹
- WEB SCA heeft een interne structuur voor het beheer van activiteiten die worden uitbesteed en om de uitbesteding te beperken tot het strik noodzakelijke:
 - aanvraag voor een administratieve vergunning;
 - duidelijke contracten met onderaannemers (prijzen, boetes voor vertragingen, enz.);
 - projectbeheer (toezicht, goedkeuringen, enz.);
 - garanties/verbintenissen van onderaannemers;
 - aanbestedingsprocedure.

Boekjaren	2018	2019	2020
Kapitaaluitgaven	€3 682k	€3 385k	€4 176k

2.4. ADMINISTRATIEVE VERGUNNINGEN

Beschrijving

- De uitvoering van projecten tot uitbreiding van de portefeuille is afhankelijk van het verkrijgen van administratieve vergunningen en toelatingen die verband houden met de geldende wetgeving, met name inzake stedenbouw, milieu, sociale en economische wetgeving.

Impact

- Vertragingen die de uitvoering van de werken of de aanvang van de huurovereenkomst vertragen en een financieel verlies voor de onderneming met zich meebrengen.

- Risico van het niet verkrijgen van de gevraagde bouwvergunning.
- Indien al deze risico's uitkomen, zou dit tot gevolg hebben dat de geplande ontwikkeling van de Vennootschap wordt vertraagd en dat haar rendement in zekere mate en gedurende bepaalde tijd wordt verminderd, terwijl er een aantal daarmee verband houdende kosten zijn gemaakt.

Site in afwachting van een vergunning	Site 26
Huurderving voor het boekjaar 2020	€184k

¹ Art. 30bis van de wet van 27 juni 1969, zoals gewijzigd bij art. 45 van de wet houdende diverse bepalingen inzake sociale zaken van 21 december 2018 (BS van 17/01/2019)



Beperkende maatregelen en factoren

- Het exogene karakter van het risico maakt dat het moeilijk te beheersen valt. De Vennootschap heeft geen vat op de persoon die de vergunningen afgeeft. Er is controle op het interne beheer van het proces, maar dit is hoofdzakelijk afhankelijk van de beslissing van een ambtenaar. Daarom wordt een principeadvies gevraagd, dat zelden afwijkt van het definitieve besluit.

- Dagelijkse opvolging van de lopende dossiers.
- Voortdurende opleiding van het interne team om zich aan te passen aan het toenemende aantal procedures.
- Beroep doen op deskundig advies voor complexe gevallen.
- Het verkrijgen van de milieuvergunning die noodzakelijk is voor de exploitatie van de inrichting contractueel op kosten van de huurder.

3. RISICO'S OP HET VLAK VAN MILIEU, KLIMAAT EN ESG

3.1. MILIEUVERVUILING EN -RISICO

Beschrijving

- Een deel van de vastgoedactiva van de Vennootschap bevindt zich in de regio van Charleroi.
- De ondergrond van de regio van Charleroi is uitvoerig geëxploiteerd door de kolen- en staalindustrie. WEB SCA bezit mogelijk gebouwen die in een verontreinigd gebied gelegen zijn.
- Jarenlang is er asbest gebruikt voor verschillende toepassingen, maar sinds 1 januari 2005 is het gebruik en het op de markt brengen van asbesthoudende producten volledig verboden, zowel in België als in de hele Europese Unie.

Impact

- Beperking of belemmering van de toegang tot het getroffen gebied, met verlies van inkomsten tot gevolg.
- Achteruitgang van het milieu.
- Ontstaan van aanzienlijke kosten.
- Negatief effect op het imago van de Onderneming.
- Bodemverontreiniging, industriële ophogingen zijn bronnen van potentiële risico's, evenals het mogelijke bestaan van een mijngang.

Beperkende maatregelen en factoren

- Bij de aanvang van alle nieuwe bouwwerken wordt in geval van twijfel een geotechnische studie uitgevoerd.
- Systematische analyse van de draagkracht van de bodem voorafgaand aan elke nieuwe constructie (bodemonderzoek).
- De WEB SCA verzekert contractueel dat de huurder aansprakelijk is indien zijn activiteit een bewezen risico op vervuiling inhoudt.

3.2. TRANSPARANTIE OP VLAK VAN ESG EN DUURZAAMHEIDSRISICO

Description

- Risico in verband met het gebrek aan zichtbaarheid van ESG-gerelateerde aspecten¹ die van invloed kunnen zijn op de belangen van aandeelhouders en/of stakeholders voor WEB.
- Risico verbonden aan de prestatie op het vlak van de ESG-index van WEB gekoppeld aan de wereldwijde duurzame ontwikkelingsdoelstellingen (SDGs - Sustainable Development Goals) of aan specifieke prestaties op portefeuilleniveau (energieverbruik, koolstofemissies, certificeringen voor groene gebouwen, enz.).
- Risico van overmatige blootstelling van gebouwen aan weersverschijnselen die kunnen leiden tot een negatief effect op de waarde van de portefeuille of een feitelijke impact op de gebouwen / eigendommen zelf.

Impact

- Risico in verband met institutionele Aandeelhouders voor wie de ESG-score essentieel is om te kunnen beleggen.
- Verband met groei- en reputatierisico's.
- Mogelijke gevolgen voor de modernisering van bestaande gebouwen en mogelijk extra kosten voor nieuwe gebouwen.

Beperkende maatregelen en factoren

- Anticiperen op regelgeving inzake ESG met interne beoordeling van beoordelingscriteria wat betreft duurzaamheid in relatie tot de maturiteit van WEB.

¹ De ESG-criteria (Environmental, social and corporate governance - milieu, maatschappij en goed bestuur) worden gebruikt om na te gaan in hoeverre in de strategie van de economische actoren (bedrijven, lokale overheden, enz.) rekening wordt gehouden met duurzame ontwikkeling en langetermijnkwesties. Het gaat om criteria zoals:

•Pijler E: CO₂-uitstoot, elektriciteitsverbruik, recyclage van afval

•Pijler S: kwaliteit van de maatschappelijke dialoog, werkgelegenheid voor gehandicapten, opleiding van werknemers Pijler G: transparantie van de verloning van bestuurders, bestrijding van corruptie, vrouwenaandeel in de raden van bestuur.

4. FINANCIËLE RISICO'S

4.1. LIQUIDITEIT VAN EFFECTEN VAN WEB

Beschrijving

- Gezien het aantal "Free Float" aandelen zijn de effecten van WEB SCA niet erg liquide, hetgeen zowel de mogelijkheden voor uitstappen als aankopen van die laatste op korte termijn beperkt.

Impact

- Verminderde dagelijkse capaciteit om effecten te verkopen of te kopen.

Beperkende maatregelen en factoren

- De Vennootschap is begonnen met een beperkt proces van "roadshows".
- Er worden regelmatige contacten onderhouden met de banken.
- De Vennootschap heeft een overeenkomst van "Liquidity Provider" gesloten met Petercam-Degroof in augustus 2018.

4.2. EVOLUTIE VAN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

Beschrijving

- De vastgoedportefeuille wordt elk kwartaal geëvalueerd door een onafhankelijke vastgoeddeskundige. Deze opwaartse of neerwaartse waardering van de activa heeft een directe invloed op de eigen middelen van de GW en op de financiële ratio's.

Impact

- Negatief effect op het nettoresultaat, de waarde van de netto activa en de schuldratio, geen effect op het uitkeerbaar inkomen van het boekjaar.
- Op 31 december zou een negatieve variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen van 1% de volgende gevolgen hebben:

Boekjaar	2019	2020
Nettoresultaat	- €2 710k	- €2 954k
Intrinsieke waarde per aandeel	- €0,86	- €0,93
Impact op de ratio	+ 0,45%	+ 0,41%

Beperkende maatregelen en factoren

- Grondige benadering van de Vastgoeddeskundige van de Vennootschap.
- Beschikbaarheid van de deskundigheid, de gegevens en het personeel die nodig zijn voor de waardering.
- Driemaandelijke waardering en toetsing van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, uitgevoerd door de Vastgoeddeskundige.

4.3. RISICO VAN RENTEVOLATILITEIT

Beschrijving

- Aangezien de Vennootschap voornamelijk gefinancierd wordt met bankleningen, eventueel tegen variabele rentevoeten, is zij blootgesteld aan een bepaald niveau van potentieel financieel risico in verband met de potentiële stijging van de Euribor-tarieven op korte termijn.
- Risico in verband met de vroegtijdige beëindiging van renteaftdekkingen of de invoering van margestortingen door banken.
- Risico op onderdekking.
- Het afdekken van renterisico's is per definitie onzeker, aangezien dit gekoppeld is aan verwachtingen omtrent de ontwikkelingen op de financiële markten in een mondiale economische omgeving die wordt gekenmerkt door onzekerheid.

- Stijgende tendens bij sommige banken van hun commerciële marge op leningen die soms gedekt worden door variabele rentevoeten met "floors" op 0% en die dus niet profiteren van de negatieve Euribor-rentevoet.

Impact

- In het geval van een stijging van de korte rentetarieven, zou dit resulteren in een stijging van de financiële lasten die niet gecompenseerd kunnen worden door een onmiddellijke stijging van de huurprijzen
- Stijging van de financieringskosten van de Onderneming op min of meer lange termijn.
- Negatief effect op de nettowaarde van de activa en op het resultaat van elk van de opeenvolgende periodes die door deze stijging van de rentevoeten KT worden beïnvloed.

Jaar	Bankschuld			Kredieten met variabele rentevoet die niet door 1 IRS gedekt zijn
	Bedrag aan bankschulden	waarvan totaalbedrag aan kredieten met vaste rentvoet	waarvan totaalbedrag aan kredieten met variabele rentevoet	
2019	€112 062k	€37 312k	€74 750k	€18 050k
%	100%	33,30%	66,70%	24,15%
2020	€137 099k	€37 107k	€97 990k	€41 290k
%	100%	27,07%	71,47%	42,14%

- Effect, negatief of positief, op het eigen vermogen en de intrinsieke waarde per aandeel.
- Op 31/12/2020 komt een verandering van 1 BPV (Basis Point Value) in de gemiddelde netto actuele waarde van de toekomstige driemaandse Euribors over 5 jaar of 7 jaar, afhankelijk van de gekozen looptijd, overeen met een impact op het nettoresultaat van:

Risicowaardering	Kredieten met variabele rentevoet die niet door 1 IRS gedekt zijn	Rentevoet driemaandse Euribor	Stijging van de financiële lasten & impact op het nettoresultaat van een variatie van +1% (100 BP) van de driemaandse Euribor over 12 maanden
2019	€18 050k	- 0,6351%	€66k
2020	€41 290k	-0,6201%	€157k

Beperkende maatregelen en factoren

- 57,86% van de leningen met variabele rente worden gedekt door renteaftdekkingen die de rentevoet vastleggen tot de vervaldag van de lening.
- Handhaving van het aandeel van leningen die tegen vaste rente zijn aangegaan.
- Toename van het aandeel van de schuld met een looptijd van meer dan 1 jaar.

- Dynamisch beleid voor het toezicht op de rentevoeten.
- Periodieke vergaderingen met bankiers.
- WEB past haar dekkingsbeleid aan met het oog op de wijziging van haar financieringsbeleid, de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten en de respectieve looptijden van haar schulden ten opzichte van die van de dekkingsinstrumenten tegen vlottende rentevoeten.

4.4. TEGENPARTIJKREDIETRISICO

Beschrijving

- Risico in verband met de stijging van de kosten van kredieten verleend door banken als gevolg van externe gebeurtenissen. Bankovereenkomsten bevatten doorgaans bepalingen met betrekking tot "kostenverhoging" om de provisies te kunnen verhogen indien de toezichthouder, de solvabiliteit of liquiditeitsvereisten dat vereisen.
- Tegenpartijkredietrisico en de impact op bankleningen, afdekkingsinstrumenten en alle andere kredietfaciliteiten die met de tegenpartij zijn afgesloten.

Impact

- Onmiddellijke negatieve impact op de uitkeerbare winst van de Onderneming.

	2019	2020
Schulden aan derden/totaal passiva ¹	43,49%	47,81%
Schuldratio ²	41,55%	46,09%

Beperkende maatregelen en factoren

- Omstandig beheer van de gemiddelde looptijd van de schuld.
- Banken, bekende partners.
- De onderhandelde lijnen meerdere maanden op voorhand vernieuwen.
- Een voorzichtig financieel beleid en voortdurende controle door de Raad van Bestuur.
- Schuldratio bij de bank beheerd door de Raad van Bestuur.

1 Berekeningsmethode = (Totaal eigen vermogen en passiva - Totaal eigen vermogen) / Totaal eigen vermogen en passiva

2 Berekeningsmethode, zie Financieel verslag, Balans per 31 december.

4.5. INFLATIE / DEFLATIE

Beschrijving

Inflatie

- Inflatie wordt gedefinieerd als de positieve verhouding tussen de waarde van het indexcijfer van de consumptieprijzen voor een bepaalde maand en het indexcijfer voor dezelfde maand in het voorgaande jaar.
- Risico in verband met de meer onmiddellijkere stijging van de nominale rentevoeten dan de indexering van de huurinkomsten die op de verjaardagen van de huurovereenkomsten is voorzien.
- Risico in verband met een effectieve en tijdige huurindexering.

Deflatie

- Deflatie gedefinieerd als de negatieve verhouding tussen de waarde van het indexcijfer van de consumptieprijzen voor een bepaalde maand en het indexcijfer voor dezelfde maand in het voorgaande jaar.
- Risico in verband met de indexering van de huurinkomsten die sneller daalt dan de nominale rentevoeten.
- Risico van een daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van de Groep, die op zijn beurt een negatief effect zou hebben op het eigen vermogen, het nettoresultaat en de intrinsieke waarde van de effecten, en die ook zou leiden tot een stijging van de schuldratio/activa (uitgedrukt als percentage van de waarde van de activa).
- Risico in verband met de daling van de waarde van de zekerheden waarop de leningen gedekt zijn.

Impact

- Inflatie of deflatie is een potentieel exogeen risico dat een invloed kan hebben op het nettoresultaat en de waarde van de activa van de Onderneming, alsook op de sociaal-economische omgeving van de vennootschap.

Beperkende maatregelen en factoren

- Dit risico wordt als exogeen beschouwd omdat het een gevolg is van grootschalige externe invloeden die nauw samenhangen met de economische context, maar ook met het beleid van de centrale banken.
- De huurprijzen of de vergoedingen worden op de verjaardag van het contract geïndexeerd in functie van de evolutie van de gezondheidsindex of de index van de consumptieprijzen.
- De meeste huurovereenkomsten bevatten clausules die de negatieve gevolgen voor de Vennootschap van een negatieve variatie van de bovengenoemde indexen beperken.

5. NALEVINGSRISICO'S

5.1. RISICO VAN NIET-NALEVING EN GEVOLGEN VAN MOGELIJKE PROCEDURES EN ARBITRAGES TEGEN DE VENNOOTSCHAP

Beschrijving

- Verlies van het statuut van GVV en van het voordeel van de fiscale transparantieregeling voor GVV's.
- Risico van de niet-naleving (vrijwillig of onvrijwillig) van wettelijke voorschriften die kan leiden tot een boete van de regelgevende autoriteit.
- De snelle en pluriforme ontwikkeling van de wetgeving en de interpretatie ervan stelt de Vennootschap bloot aan mogelijke geschillen en arbitrage.

Impact

- Het niet naleven van het statuut van GVV leidt tot heroverweging van alle leningen en beleggingen.
- De financieringen / kredietlijnen / leningen hangen allemaal af van het statuut van GVV.
- Risico van een daling van de leningcontracten of een stijging van de kosten in geval van een belangrijke nadelige verandering (clausule inzake Material Adverse Change).

- Onzekerheid als gevolg van de mondialisering met als gevolg een toenemende complexiteit van activiteiten en regelgeving, waardoor het risico van niet-naleving toeneemt.
- Negatieve impact op het resultaat voor de periode en mogelijk op het imago en de aandelenkoers van de Vennootschap.

Beperkende maatregelen en factoren

- De Vennootschap, die onder nauwlettend toezicht staat van haar Raad van Bestuur, ziet toe op de naleving van de van kracht zijnde regelgeving en anticipeert proactief op wijzigingen in deze wetgeving. Zij doet ook een beroep op externe deskundigen.
- Controle van de interne elementen van de onderneming die een negatieve invloed kunnen hebben op de uitvoering van een contractuele verplichting.
- Actief toezicht door de Compliance Officer, ondersteund door externe adviseurs.

6. RISICO'S MET BETREKKING TOT REGELGEVING

6.1. RISICO MET BETREKKING TOT DE UITKERING VAN DIVIDENDEN ALS BEDOELD IN ARTIKEL 7:212 VAN HET WVV (WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN)

Beschrijving

- WEB SCA is door het wettelijk kader waarin het opereert verplicht 80% van het resultaat uit te keren (KB 13/07/2014 art.13 §1). Ten belope van het positieve nettoresultaat van het boekjaar en na aanzuivering van overgedragen verliezen en na toevoeging of onttrekking aan de reserves bedoeld in "Punt B. Overboeking naar/uit de reserves", zoals beschreven in bijlage C, hoofdstuk I, deel I, punt 4, keren de OGW bij wijze van vergoeding van het kapitaal een bedrag uit dat ten minste overeenkomt met het positieve verschil tussen de volgende bedragen: 1°) 80% van het bedrag dat is vastgesteld overeenkomstig de regeling in hoofdstuk III van bijlage C; en 2°) de netto vermindering, in de loop van het boekjaar, van de schuldenlast van de OGW.
- Er zij op gewezen dat de uitkeringsverplichting onderworpen is aan de naleving van artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen.

Impact

- De essentiële voorwaarde voor een eventuele uitkering van dividenden aan Aandeelhouders is vervat in artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, en wel op zodanige wijze dat een dergelijke uitkering niet tot gevolg mag hebben dat de netto activa van de Vennootschap, zoals dat blijkt uit de jaarrekening, dalen beneden het bedrag van het kapitaal en de beschikbare reserves die niet voor uitkering beschikbaar zijn. Wat betreft de sancties bepaalt artikel 7:214 van het Wetboek van vennootschappen dat aandeelhouders en alle andere personen een uitkering die in strijd is met de artikelen 7:212 en 7:213 ontvangen, moeten terugbetalen indien de vennootschap bewijst dat de aandeelhouders of alle andere personen ten gunste van wie de uitkering is vastgesteld, van de onregelmatigheid op de hoogte waren of daarvan onder de gegeven omstandigheden niet onkundig konden zijn.

Beperkende maatregelen en factoren

- De Raad van Bestuur ziet erop toe dat de strikte voorwaarden van het Wetboek van vennootschappen in alle gevallen worden nageleefd.

6.2. RISICO'S MET BETREKKING TOT WIJZIGINGEN VAN DE REGELGEVING

Beschrijving

- Risico's in verband met wijzigingen in de regelgeving (fiscaliteit, rapportage, statutair, milieu, stedenbouw, mobiliteit, enz.) die niet specifiek zijn voor GVV's en die het rendement en de reële waarde van de activa kunnen beïnvloeden.
- Risico van verlies van het statuut van GW, wat leidt tot het verlies van het specifiek fiscaal statuut voor GW's en van het inhoudingspercentage bij de bron.
- Risico van wijzigingen in de regelgeving die specifiek zijn voor huurders en exploitanten en die een negatieve impact kunnen hebben op hun vermogen om hun verbintenissen na te komen.

Impact

- De Vennootschap is blootgesteld aan wijzigingen in de wet- en regelgeving, die steeds talrijker en complexer worden, alsook aan mogelijke wijzigingen in de interpretatie of toepassing ervan door de overheid of de rechtbanken. Bovendien zijn er de mogelijke wijzigingen in de internationale boekhoudkundige regels waaraan de Vennootschap moet voldoen.
- Het verlies van het statuut van GW wordt over het algemeen beschouwd als een geval van in gebreke blijven en kan aanleiding geven tot de terugbetaling van aan de vennootschap verstrekte leningen.

- Wijzigingen in en niet-naleving van de regelgeving stellen de Vennootschap bloot aan risico's op aansprakelijkheid, op veroordelingen, burgerrechtelijke, strafrechtelijke of administratieve sancties, alsook aan het risico dat vergunningen niet worden verkregen of niet worden verlengd. Dit kan een nadelige invloed hebben op de activiteiten, het resultaat, de winstgevendheid, financiële positie en/of vooruitzichten van de Vennootschap..

Beperkende maatregelen en factoren

- WEB SCA houdt zich in alle opzichten aan de geldende voorschriften en aan de bepalingen van voornoemde omzendbrief voor de berekening van de Exit taxes die zij verschuldigd is in het kader van de verrichtingen die daaraan zijn onderworpen.
- Naleving van de van kracht zijnde regelgeving en anticipatie op de ontwikkeling daarvan.
- Juridisch toezicht door de Compliance Officer.
- Extern advies inwinnen om te anticiperen met de vaststelling van afwijkingen van het wettelijk kader van de Vennootschap.
- Duidelijke contracten.
- Periodieke opvolging door de Raad van Bestuur.

7. RISICO'S VAN DE SECTOR

7.1. BELEGGINGSMARKT IN HANDELSRUIMTEN EN WINKELCENTRA IN DE STADSRAND

Beschrijving

- Dalende vraag van investeerders naar vastgoed in de stadsrand.
- Risico van veranderingen in vraag en aanbod op de vastgoedmarkt die van invloed zijn op huurprijzen, leegstandspercentages en vastgoedwaarden. Daling van de bezettingsgraad, daling van de contractuele huurprijzen of van de waarde van de eigendommen bij de verlenging van het contract en kapitaalverlies bij de verkoop van de eigendommen.
- Risico van een daling van de verkoop- of marktwaarde van vastgoedbeleggingen.

Impact

- De daling van de huurinkomsten, en de stijging van de huurleegstand, die het gevolg zou zijn van deze risico's en het bedrijfsresultaat zou doen dalen, het vermoedelijke bedrag van het bruto dividend per aandeel zou doen dalen en de schuldratio van WEB kunstmatig zou doen stijgen.
- Het risico van rentevolatiliteit zou voor GW's nog groot kunnen worden door de lezing die banken zouden geven aan de "Loss given default"-ratio die hun door Bazel II wordt opgelegd bij afwezigheid van garanties op leningen (hypotheek, zakelijk onderpand, enz.).

Beperkende maatregelen en factoren

- Dit risico wordt als exogeen beschouwd omdat het een gevolg is van grootschalige externe invloeden die nauw samenhangen met de socio-economische context en wordt vergroot door de coronapandemie.
- Transparantie en periodiciteit van de informatie staan centraal bij de bedrijfsvoering, vooral bij financiële partners en derden die vertrouwen hebben in WEB.

7.2. TRENDS EN ONTWIKKELINGEN IN DE RETAILSECTOR

Beschrijving

- Gevolgen van het toenemende belang van de online-handel voor de bestaande verkoopkanalen.
- Afnemende vraag naar fysieke winkels als gevolg van de opkomst van de onlinehandel.
- Vraag naar kleinere winkels (minder m²) omdat de winkels veel minder voorraad hebben.

Impact

- De daling van de huurinkomsten, en de stijging van de huurleegstand, die het gevolg zou zijn van deze risico's en het bedrijfsresultaat zou doen dalen, het vermoedelijke bedrag van het bruto dividend per aandeel zou doen dalen en de schuldratio van WEB kunstmatig zou doen stijgen.

Beperkende maatregelen en factoren

- De trends volgen en anticiperen door periodieke bijeenkomsten met de Vastgoeddeskundige
- Analyse van/toezicht op de doelmarkt voor onroerend goed van de GW.

	2019	2020
Handels	72,62%	68,44%
Logistiek	17,84%	18,65%
Kantoren	6,91%	12,05%
Gronden	2,63%	0,86%

VASTGOED- VERSLAG

48

→ Site 37 in Gerpennes - "Centre Commercial Bultia Village" - Rue du Bultia 85-87 - 6 086 m² -
Handelsgebouwen & Appartementen

OVERZICHT VAN DE PORTEFEUILLE^{1,2}

ALGEMEEN	31/12/2020	
	Geconsolideerd	Statutair
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen	€307 002 864	€284 501 719
Reële waarde	€297 412 528	€275 460 192
Percentage van het vermogen ³	100%	100%
Potentieel rendement ⁴	6,93%	6,98%
Totale huoppervlakte	291 435 m ²	280 686 m ²
Bezettingsgraad	94,77%	94,36%
Verwervings/renovatiewaarde	€210 274 108	€188 534 108
Verzekerde waarde	€340 920 821	€319 585 868
LOGISTIEKE GEBOUWEN		
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen	€57 255 300	€52 219 613
Reële waarde	€55 036 989	€50 124 124
Percentage van het vermogen ³	18,65%	18,35%
Potentieel rendement ⁴	9,09%	9,24%
Totale huoppervlakte	135 016 m ²	128 988 m ²
Bezettingsgraad	95,23%	94,77%
Verwervings/renovatiewaarde	€46 708 811	€41 778 811
Verzekerde waarde	€92 132 265	€86 247 491
HANDELSGEBOUWEN		
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen	€210 126 276	€210 126 276
Reële waarde	€204 105 451	€204 105 451
Percentage van het vermogen ³	68,44%	73,86%
Potentieel rendement ⁴	6,44%	6,44%
Totale huoppervlakte	139 093 m ²	139 093 m ²
Bezettingsgraad	95,00%	95,00%
Verwervings/renovatiewaarde	€119 374 792	€119 374 792
Verzekerde waarde ⁵	€189 459 392	€189 459 392
KANTOORGEBOUWEN		
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen	€36 990 368	€19 524 910
Reële waarde	€35 931 493	€18 892 022
Percentage van het vermogen ³	12,05%	6,86%
Potentieel rendement ⁴	6,48%	6,87%
Totale huoppervlakte	17 326 m ²	12 605 m ²
Bezettingsgraad	92,38%	85,56%
Verwervings/renovatiewaarde	€35 320 405	€18 510 405
Verzekerde waarde	€59 329 164	€43 878 984
GRONDEN		
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen	€2 630 920	€2 630 920
Reële waarde	€2 338 595	€2 338 595
Percentage van het vermogen ³	0,86%	0,92%
Potentieel rendement ⁴	6,06%	6,06%
Totale huoppervlakte	-m ²	- m ²
Bezettingsgraad	100%	100%
Verwervings/renovatiewaarde	€8 870 100	€8 870 100
Verzekerde waarde	- €	- €

1 De waarderingmethodes toegepast door de Vastgoeddeskundige zijn terug te vinden in Toelichting 5 van het financiële deel van dit document
 2 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.
 3 op basis van de investeringswaarde
 4 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.
 5 exclusief verzekerde kapitalen voor panden in mede-eigendom

Analyse van de geconsolideerde portefeuille op 31/12/2020¹

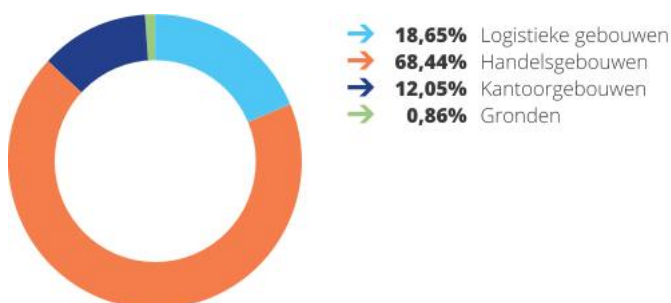
De herschikkingen die in de loop van de beschouwde periode doorgevoerd werden, waren bedoeld om tot een betere beheersing te komen van het risico in verband met de diversificatie van de portefeuille, zowel gemeten naar gebouwen als naar huurders.

Dit is ook gericht op het verbeteren van de ecologische voetafdruk van haar gebouwen.

De diversificatie van de portefeuille is gebouwd op onderstaande criteria, waardoor de altijd mogelijke impact gemeten naar reconversiekosten beperkt wordt: het aantal huurovereenkomsten (± 300),² 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 portefeuille³

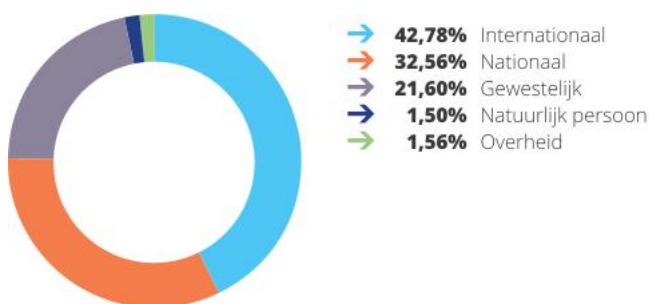
Op 31 december 2020 is de portefeuille als volgt samengesteld:



Opdeling volgens de reikwijdte van de activiteiten van de huurders

Het vastgoedaanbod van WEB Comm.VA wordt zeer gewaardeerd door internationale ondernemingen (42,78%). 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 besteding van het huurrendement van onze portefeuille.

Opdat anderzijds de huurinkomsten gespreid zijn over een groot aantal huurders (± 275) wordt het risico op slechte betalers aanzienlijk verminderd en dat is dan weer goed voor de stabiliteit van de inkomsten.



¹ op basis van de huurinkomsten tijdens de periode voor alle vastgoedtypes tenzij anders vermeld
² enkel rekening houden met de overeenkomsten voor de verhuurde oppervlakten (gebouwen en gronden, zonder totems)
³ op basis van de investeringswaarde bepaald door de vastgoeddeskundige



↑
Site 05 in Gosselies
Rue du Cerisier – 3 183 m²

Sectoropdeling van de handelsgebouwen¹

De weging van de portefeuille naar economische sectoren sluit aan bij een volutaristisch 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.



- **32,80%** Huisinrichting
- **27,37%** Consumptieproducten
- **7,86%** Levensmiddelen
- **5,99%** Verzorging en schoonheid
- **2,17%** Diverse
- **4,52%** Horeca
- **14,14%** Vrijtijdsbesteding
- **5,15%** Diensten

Geografische opdeling

Op 31 december 2020 was de GVV voor 1,29% aanwezig in het Vlaamse Gewest tegen 95,03% in het Waalse Gewest. Op diezelfde datum waren de vastgoedbeleggingen voor 55,88% gelegen in Gosselies, aan de rand van Waals Brabant, en zij bestreken uiteenlopende economische sectoren zoals logistieke gebouwen, handelsgebouwen, kantoorgebouwen, met daarnaast ook nog gronden.



- **5,28%** Alleur
- **0,62%** Anderlues
- **0,42%** Binche
- **1,32%** Charleroi
- **1,09%** Couillet
- **5,92%** Courcelles
- **1,30%** Dampremy/Lodelinsart
- **0,62%** Fleurus
- **6,47%** Gerpennes / Nalines
- **55,88%** Gosselies
- **1,69%** Houdeng-Goegnies
- **0,69%** Jette
- **0,75%** Jumet
- **0,54%** Leuze-En-Hainaut
- **1,79%** Marchienne-au-Pont
- **1,12%** Marcinelle
- **2,30%** Naninne
- **2,38%** Péruwelz
- **3,68%** Rhode-Saint-Genèse
- **5,53%** Saint-Georges-s/Meuse
- **0,61%** Ieper

¹ op basis van de huuropbrengsten tijdens de beschouwde periode, enkel voor de handelsgebouwen



Onze aanwezigheid in België



WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SCA

F = Filiale

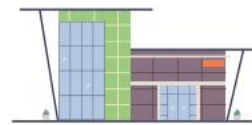


↑
Site 23 in Gosselies
Route Nationale V - 1 000 m² - Handelsgebouwen

Resterende looptijd van de huurovereenkomsten¹

De vervaldatum zijn goed gespreid over de komende jaren: 51,12% van de huurovereenkomsten lopen nog voor meer dan 5 jaar. De resterende looptijd van de huurovereenkomsten wordt geraamd op gemiddeld 6,21 jaar, waardoor het risico op leegstand verregaand ingeperkt wordt.

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



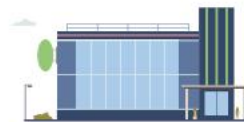
→ < 5 jaar

48,87%



→ 5 tot 10 jaar

40,51%



→ > 10 jaar

10,61%

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

Van de huurcontracten die tussen 1 januari en 31 december 2021 aflopen, zijn de meeste Plug & Work of preciaire huurcontracten (afgesloten voor periodes van enkele maanden tot een jaar) en de meeste zijn automatisch verlengd voor meerdere jaren.

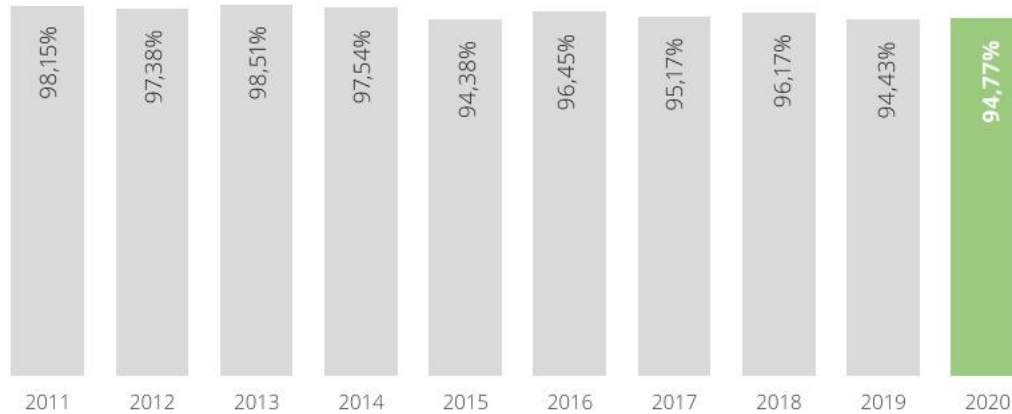
Op de datum van publicatie is het merendeel van de oppervlaktes waarvoor een opzeg is ontvangen, reeds opnieuw verhuurd. Bovendien wordt er met een huurder onderhandeld over een verlenging.

Voor een tiental huurovereenkomsten hebben de huurders op de datum van publicatie niet aangegeven dat zij van hun contract willen afzien, waarbij de vervaldatum in het laatste trimester van het boekjaar valt.

¹ op basis van de vervaldatum van de lopende huurovereenkomsten op 31/12/2020, enkel rekening houdend met de overeenkomsten voor de verhuurde oppervlaktes (gebouwen en gronden exclusief totems)

Bezettingsgraad

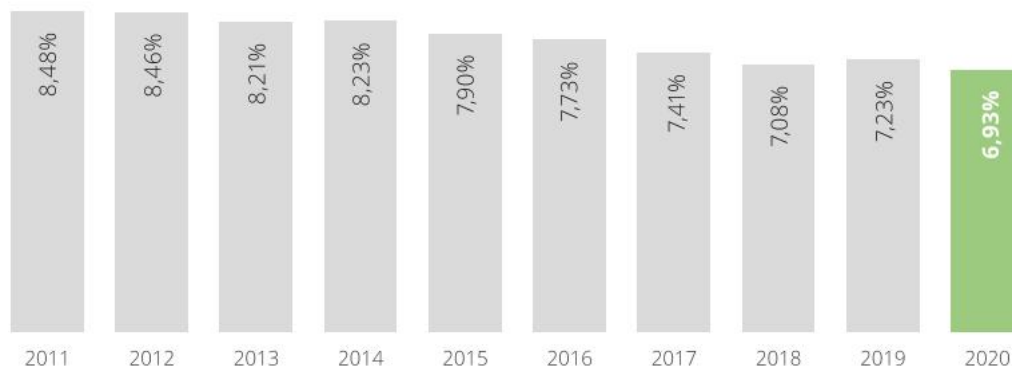
Op 31 december 2020 bedraagt de bezettingsgraad van de portefeuille 94,77%.



Over een periode van 10 jaar, gaande van 31 december 2011 tot 31 december 2020, haalt de Venootschap een gemiddelde bezettingsgraad van 96,30% met waarden die variëren van 94,38% (laagste bezettingsgraad, op 31/12/2015) tot 98,51% (hoogste bezettingsgraad, op 31/12/2013).¹

Huurrendement²

Het huurrendement van de portefeuille blijft hoog met 6,93% op 31 december 2020.



Over een periode van 10 jaar, gaande van 31 december 2011 tot 31/12/2020, haalt de Venootschap een gemiddeld huurrendement van 7,77%, met een minimum van 6,93% op 31 december 2020 en een maximum van 8,48% op 31/12/2011.¹

¹ op basis van de waarden op de afsluitingsdatum van het boekjaar

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

Rankschikking van de 10 grootste huurders

Gemeten naar de huuropbrengsten	%
1. Ikanbi SA	5,28%
2. Pro Bail SA (RackStore)	2,97%
3. Media Markt SA	2,75%
4. Forever Products SA	1,95%
5. Basic Fit Belgium	1,86%
6. Michelin Belux SA	1,76%
7. Pharma Belgium – Belmedis SA	1,69%
8. Euro Shoe Group	1,68%
9. Charlesports SRL (Intersports)	1,59%
10. Delimmo SA (AD Delhaize)	1,43%

Gementen naar de bebouwde oppervlakte	m ²
1. Tailormade	20 250
2. Sotrewall	13 330
3. Michelin Belux SA	10 434
4. Forever Products SA	9 825
5. Pro bail SA (RackStore)	6 990
6. Jans Building Distribution SA (SFIC)	6 524
7. Media Markt SA	6 236
8. Pharma Belgium SA	5 918
9. Facq SA	5 340
10. Match SA	5 070

Gementen naar de resterende looptijd van de huurovereenkomst ^{1,2}	Duur (jaar)
1. Bodymat SA	49,0
2. Ansimmo SA (Decathlon)	48,2
3. Evresco	35,8
4. Protection Unit	35,8
5. Di SA (St-Georges)	32,2
6. Planet Parfum SA	31,3
7. Voyages Copine SA	27,0
8. KBB Group	26,5
9. OVS Garden SW SA	25,2
10. Chaussea BRT SRL	22,7

1 zonder huurovereenkomst voor de totems, aangezien deze logischerwijze tegelijk met de overeenkomst van het desbetreffende pand ten einde lopen

2 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.



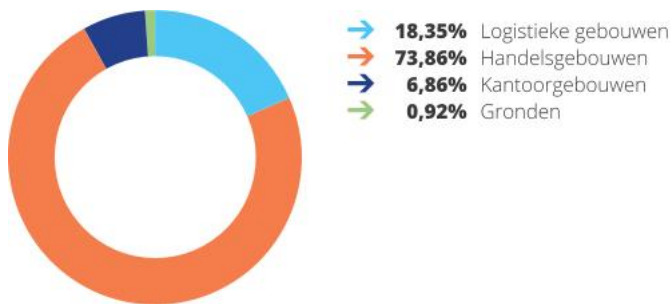
→ Site 15 in Rhode-St-Genèse
Chaussée de Waterloo 198-200
Plug & Work Kantoren

Analyse van de statutaire portefeuille op 31/12/2020¹

BESCHRIJVING VAN DE ACTIVITEITEN	LOGISTIEKE GEBOUWEN	HANDELS- GEBOUWEN	KANTOOR- GEBOUWEN	GRONDEN	TOTAAL
Totale bebouwde oppervlakte	128 988 m ²	139 093 m ²	12.605 m ²	n/a	280 686 m ²
Investeringswaarde ²	€52 219 613	€210 126 276	€19 524 910	€2 630 920	€284 501 719
Reële waarde ³	€50 124 124	€204 105 451	€18 892 022	€2 338 595	€275 460 192
Deel van het vermogen ⁴	18,35%	73,86%	6,86%	0,92%	100%
Verzekerde waarde ^{5,7}	€86 247 491	€189 459 392	€43 878 984	n/a	€319 585 868
Verwervings-/renovatiewaarde	€41 778 811	€119 374 792	€18 510 405	€8 870 100	€188 534 108
Potentieel rendement ⁸	9,24%	6,44%	6,87%	6,06%	6,98%

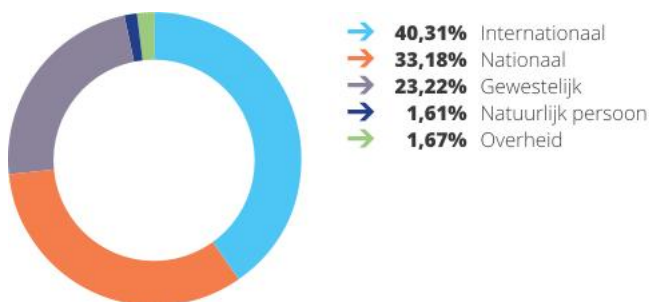
WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SCA

Samenstelling van de portefeuille⁹

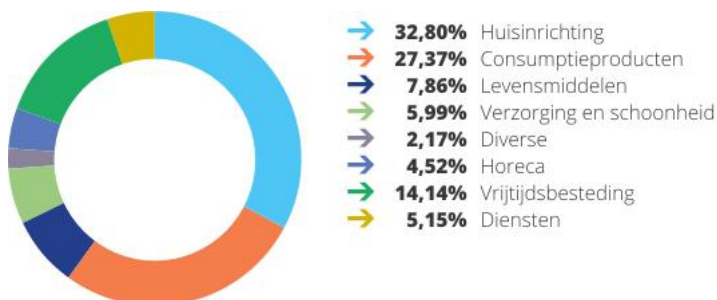


56

Opdeling volgens de reikwijdte van de activiteiten van de huurders



Sectoropdeling van de handelsgebouwen¹⁰



1 op basis van de huurinkomsten tijdens de periode voor alle vastgoedtypes tenzij anders vermeld

2 activa bestemd voor verkoop inbegrepen

3 activa bestemd voor verkoop inbegrepen

4 op basis van de investeringswaarde

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

6 Op basis van de gehanteerde verzekerde waarden heeft WEB Comm.VA voor de beschouwde periode een totale premie van €169 820,60 betaald.

7 exclusief de verzekerde kapitalen voor de goederen in mede-eigendom en bepaald goederen verzekerd door de huurder (erfpacht)

8 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).

9 op basis van de investeringswaarde bepaald door de vastgoeddeskundige

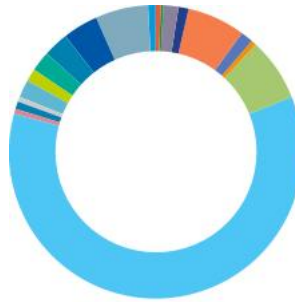
10 op basis van de huuropbrengsten tijdens de beschouwde periode, enkel voor de handelsgebouwen



↑
Site 13 in Gosselies "Centre Commercial City Nord"
Avenue du Grand Vivier 25 - 700 m² -
Handelsgebouwen

Geografische opdeling¹

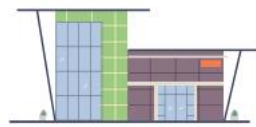
Op 31 december 2020 was de GV op statutaire basis voor 1,39% aanwezig in het Vlaamse Gewest tegen 94,65% in het Waalse Gewest. Op diezelfde datum waren de vastgoedbeleggingen voor 60,06% gelegen in Gosselies



→	0,67%	Anderlues
→	0,45%	Binche
→	1,42%	Charleroi
→	1,17%	Couillet
→	6,36%	Courcelles
→	1,40%	Dampremy/Lodelinsart
→	0,67%	Fleurus
→	6,96%	Gerpennes/Nalinnes
→	60,06%	Gosselies
→	0,74%	Jette
→	0,81%	Jumet
→	0,58%	Leuze-En-Hainaut
→	1,92%	Marchienne-au-Pont
→	1,20%	Marcinelle
→	2,47%	Naninne
→	2,56%	Péruwelz
→	3,96%	Rhode-Saint-Genèse
→	5,95%	Saint-Georges-s/Meuse
→	0,65%	Ieper

Resterende looptijd van de huurovereenkomsten²

Op statutaire basis wordt de resterende looptijd van de huurovereenkomsten geraamd op gemiddeld 6,20 jaar.



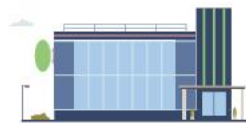
→ < 5 jaar

49,19%



→ 5 tot 10 jaar

40,13%



→ > 10 jaar

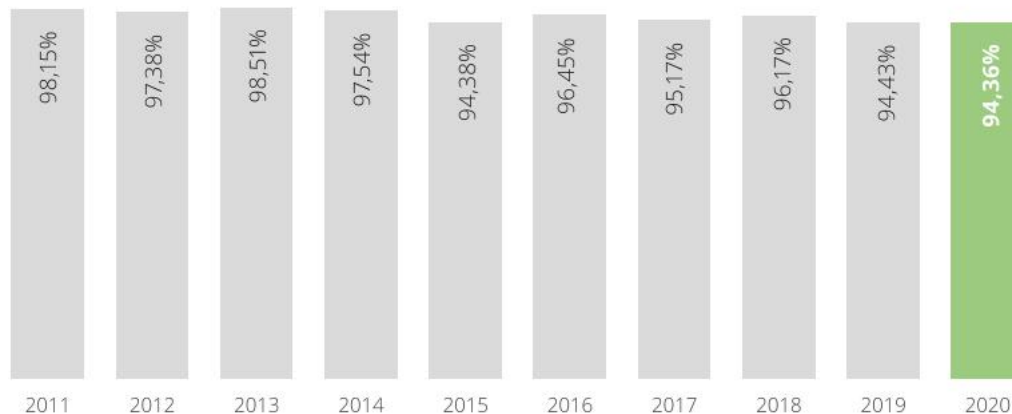
10,68%

¹ op basis van de huurinkomsten tijdens de periode

² op basis van de vervaldatum van de lopende huurovereenkomsten op 31/12/2020, enkel rekening houdend met de overeenkomsten voor de verhuurde oppervlaktes (gebouwen en gronden exclusief totems)

Bezettingsgraad

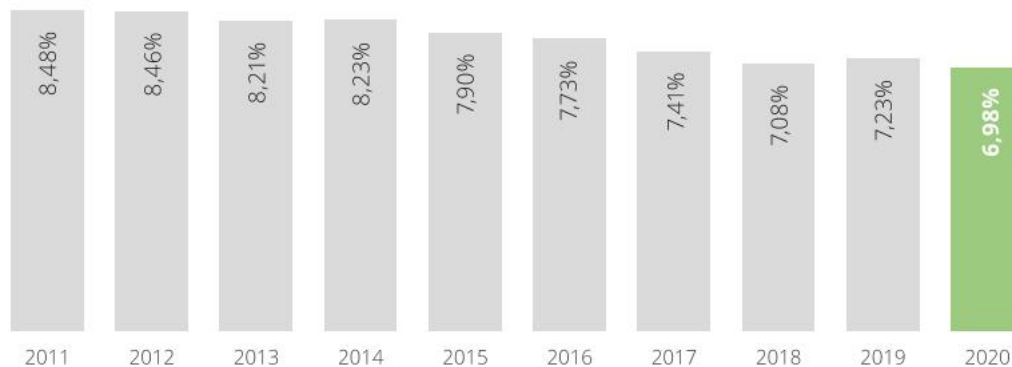
Op 31 december 2020 bedraagt de bezettingsgraad van de portefeuille op statuaire basis 94,43%.



Over een periode van 10 jaar, gaande van 31 december 2011 tot 31 december 2020, haalt de Vennootschap een gemiddelde bezettingsgraad van 96,25% met waarden die variëren van 94,36% (laagste bezettingsgraad, op 31/12/2020) tot 98,51% (hoogste bezettingsgraad, op 31/12/2013).¹

Huurrendement²

Op 31 december 2020 en op statuaire basis bedraagt het huurrendement van de portefeuille 6,98%.



Over een periode van 10 jaar, gaande van 31 december 2011 tot 31/12/2020, haalt de Vennootschap een gemiddeld huurrendement van 7,77%, met een minimum van 6,98% op 31 december 2020 en een maximum van 8,48% op 31 december 2011.³

1 op basis van de waarden op de afsluitingsdatum van het boekjaar

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

3 op basis van de waarden op de afsluitingsdatum van het boekjaar



Rangschikking van de 10 grootste huurders

Gemeten naar de huuropbrengsten	%
1. Pro Bail SA (RackStore)	3,19%
2. Media Markt SA	2,95%
3. Forever Products SA	2,10%
4. Basic Fit Belgium SPRL	2,00%
5. Michelin Belux SA	1,90%
6. Euro Shoe Group	1,81%
7. Charlesports SRL (Intersports)	1,71%
8. Delimmo SA (AD Delhaize)	1,53%
9. Université de Mons Hainaut	1,42%
10. Action Belgium SPRL	1,30%

Gemeten naar de bebouwde oppervlakte	m ²
1. Tailormade	20 250
2. Sotrewall	13 330
3. Michelin Belux SA	10 434
4. Forever Products SA	9 825
5. Pro bail SA (RackStore)	6 990
6. Jans Building Distribution SA (SFIC)	6 524
7. Media Markt SA	6 236
8. Facq SA	5.340
9. Match SA	5.070
10. Jacops Sud	4 005

Gemeten naar de resterende looptijd van de huurovereenkomsten ^{1,2}	Duur (jaar)
1. Bodymat SA	49,0
2. Ansimmo SA (Decathlon)	48,2
3. Evresco	35,8
4. Protection Unit	35,8
5. Di SA (St-Georges)	32,2
6. Planet Parfum SA	31,3
7. Voyages Copine SA	27,0
8. KBB Group	26,5
9. OVS Garden SW SA	25,2
10. Chaussea brt SRL	22,7

1 zonder huurovereenkomst voor de totems en gronden, aangezien deze logischerwijze tegelijk met de overeenkomst van het desbetreffende pand ten einde lopen
 2 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



Beschrijving van de portefeuille

Site 1 – Jumet

Rue de l'Industrie 12, 6040 Jumet

Oppervlakte: 6 719 m²

Categorie: Logistiek

Bouw/renovatiejaar/jaren:

1970 - 2007 - 2017

Site 3 – Gosselies

Avenue des États-Unis 90, 6041 Gosselies

Oppervlakte: 623 m² + 14 856 m² parking

Categorie: Logistiek

Bouw/renovatiejaar/jaren:

1999 - 2007

Huurder(s):

Gimaco, Gruber Logistics, AK Business



Site 2 – Couillet

Route de Philippeville 196-206, 6010 Couillet

Oppervlakte: 1 875 m²

Categorie: Handelsgebouwen

Bouw/renovatiejaar/jaren:

2006 - 2016

Huurder(s):

Eweta, Win châssis, Wok Imperial

Site 4 – Nalinnes – Bultia I

Rue d'Acoz 5, 6280 Gerpinnes

Oppervlakte: 1 542 m²

Categorie: Handelsgebouwen

Bouw/renovatiejaar/jaren:

1998 - 1999 - 2016

Huurder(s): 3OM Tattoo By Boris, AB

Commerciale, Barber Shop, Art de Vue, Bijouterie Laurent by Virginie, Taverne du Bultia, Chaussures Lachapelle, CKS Coiffeur Designer, Orange Belgium, Planet Parfum

Route de Philippeville 351, 6010 Couillet

Oppervlakte: 1 200 m²

Categorie: Handelsgebouwen

Bouw/renovatiejaar/jaren:

+/- 1950 - 1999 - 2017

Huurder(s): Basic Fit

Route de Philippeville 6, 6120 Nalinnes

Oppervlakte: 360 m²

Categorie: Handelsgebouwen

Bouw/renovatiejaar/jaren:

1920 - 2001

Huurder(s): T'Artiste



Site 5 – Gosselies

Chaussée de Fleurus 157, 6041 Gosselies

Oppervlakte: 11 820 m²

Categorie: Logistiek

Bouw/renovatiejaar/jaren:

± 1975 - 2008 - 2016

Huurder(s):

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

Rue du Cerisier, 6041 Gosselies

Oppervlakte: 7 203 m²

Categorie: Logistiek

Bouw/renovatiejaar/jaren:

1974 - 1996 - 2013

Huurder(s):

Inter-carrelage, Sonaca



Site 8 – Gosselies

Rue de la Glacerie 122, 6180 Courcelles

Oppervlakte: 31 188 m² + 13 000 m² Grond

Categorie: Logistiek

Bouw/renovatiejaar/jaren:

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

Huurder(s): Corps et Esprits, Daminet, Fluidra Belgique, Forever Products, Kasongo, Mutualités Neutre du Hainaut, Tailormade, Transaflo



Site 9 – Gosselies Rue Du Chemin De Fer

Avenue des États-Unis 38-40,
6041 Gosselies

Oppervlakte: 2 420 m²

Categorie: Handelsgebouwen

Bouw/renovatiejaar/jaren:

2011-2017

Huurder(s):

Heytens, AD Delhaize

Avenue de la Pépinière 5, 6041 Gosselies

Oppervlakte: 2 500 m² bâtis

Categorie: Handelsgebouwen

Bouw/renovatiejaar/jaar:

2008

Huurder(s):

Urban Soccer

Avenue de la Pépinière 3, 6041 Gosselies

Oppervlakte: 1 225 m²

Categorie: Handelsgebouwen

Bouw/renovatiejaar/jaren:

2011 - 2017

Huurder(s):

Le comptoir Européen du Pneu





Site 9 – Gosselies Rue Du Chemin De Fer

Rue du Chemin de Fer 9-15, 6041 Gosselies

Oppervlakte: 6 853 m² + 3 000 m² parking

Categorie: Handelsgebouwen

Bouw/renovatiejaar/jaar:

2019

Huurder(s):

OVS Garden, Centrakor, La Bella Tavola, Foody's Corner, Intersport, Media Markt (parking)



Site 10 – Gosselies Demanet

Rue de Namur 136-138, 6041 Gosselies

Oppervlakte: 10 614 m²

Categorie: Handelsgebouwen

Bouw/renovatiejaar/jaren:

1920 - 2011 - 2013 - 2016

Huurder(s):

Van Marcke, Cuisines Schmidt, RevIntérieur, Mondial Textiles, Medi-Market, Maxi Zoo, Kid'S City, Damart, Paprika-Cassis, Action, City Form

Rue de Namur 140, 6041 Gosselies

Oppervlakte: 6 230 m²

Categorie: Handelsgebouwen

Bouw/renovatiejaar/jaar:

2005

Huurder(s):

Media Markt



Site 11 – Gosselies

Rue des Émailleries 4-12
6041 Gosselies

Oppervlakte: 6 660 m²

Categorie: Logistiek

Bouw/renovatiejaar/jaren:

1960 - 2015

Huurder(s):

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

Site 13 – Gosselies City Nord

Centre Commercial City Nord,
Route Nationale 5, 6041 Gosselies

Oppervlakte: 30 562 m²

Categorie: Handelsgebouwen

Bouw/renovatiejaar/jaren:

van 1980 tot 2017

Huurder(s):

Au Temps fleuri, AVA, Emocion Resto Bar,
Babylon, Carlo Sport & Fashion, Ceres
Security, Chaussea, Di, DSM Cuisines, IHPO,
Bristol, Literie Prestige, Fondation Papillon,
l'Adriatic Pizzeria, Aquality Protect, Hema,
Krëfel, Krinkels, Kvik, Planet Pafum, Lidl,
Le Paradis du Sommeil, Maniet Luxus,
L'Antica Gelateria, Laissez-vous tenter,
Modal, NB Sat, Okaidi, Casa, Planet Pneus,
Rack Store, Le Break, Pronti, Vanden Borre



Site 12 – Fleurus

Avenue de l'Espérance 1
6220 Fleurus

Oppervlakte: 3 800 m²

Categorie: Logistiek

Bouw/renovatiejaar/jaar:

1992

Huurder(s):

Eco DTLO





Site 14 – Anderlues

Chaussée de Mons, 6150 Anderlues
Oppervlakte: 2.450 m²
Categorie: Handelsgebouwen
Bouw/renovatiejaar/jaren:
 2005 - 2013 - 2017
Huurder(s):
 Martin Racing, Bouba city

Site 15 – Rhode-Saint-Genèse

Chaussée de Waterloo, 198-200,
 1640 Rhode-Saint-Genèse
Oppervlakte: 7 806 m²
Categorie: Kantoren
Bouw/renovatiejaar/jaar:
 1992
Huurder(s): Taxi Toni, AWS Management,
 Belgo Concept, BHR Clinic, BNP Paribas
 Fortis, Dental Design, Mob & Com, EPM,
 Cuir Center, Ethias, FT Compta, Gamtak,
 Groupe Goffin, L'Hermitage, Insafron, Kvik,
 LG Pronett, Liégeois groupe, Mesel, Orange
 Belgium, Panorama Development, Proximus,
 Smart 4 Invest, Solidbot, Sparagus, Square²,
 Laboratoire Synlab, Tomach Engineering,
 Tours 33, Living House



Site 17 – Gosselies Aéroport

Avenue Jean Mermoz 33, 6041 Gosselies
Oppervlakte: 2 800 m²
Categorie: Logistiek
Bouw/renovatiejaar/jaar:
 1995
Huurder(s): Belgian Racing

Rue Adrienne Boland 24, 6041 Gosselies
Oppervlakte: 10 413 m²
Categorie: Logistiek
Bouw/renovatiejaar/jaar:
 1995
Huurder(s): Michelin

Rue Adrienne Boland 9, 6041 Gosselies
Oppervlakte: 400 m²
Categorie: Logistiek
Bouw/renovatiejaar/jaren:
 2001 - 2016
Huurder(s): Balteau IE

Rue Adrienne Boland 10, 6041 Gosselies
Oppervlakte: 2 260 m²
Categorie: Logistiek
Bouw/renovatiejaar/jaar:
 1995
Huurder(s): Naniot, Urbanfurn



Site 18 – Charleroi, Université de Mons

Boulevard Joseph II 38-42, 6000 Charleroi

Oppervlakte: 2 571 m²

Categorie: Kantoren

Bouw/renovatiejaar/jaren:

1996 - 2007

Huurder(s): UMons



Site 19 – Jumet

Rue Frison 56, 6040 Jumet

Oppervlakte: 998 m²

Categorie: Kantoren

Bouw/renovatiejaar/jaren:

1940 - 1991 - 2007 - 2009 - 2013

Huurder(s):

Interfone, Planning Familial «Le Terril»,
Garages



Site 20 – Courcelles

Rue Général de Gaulle 12,
6180 Courcelles

Oppervlakte: 2 574 m²

Categorie: Handelsgebouwen

Bouw/renovatiejaar/jaren:

± 1950 - 2004

Huurder(s):

Handelsgebouwen: Olivier Dachkin,
Shoe Discount, Zeeman

2 appartementen



**Site 21 – Gerpennes,
Chaussée de Philippeville**

Route de Philippeville 193, 6280 Gerpennes
Oppervlakte: 581 m²
Categorie: Handelsgebouwen
Bouw/renovatiejaar/jaar:
 2003
Huurder(s):
 Immo & Co Invest, IACI



Site 23 – Gosselies

Route Nationale 5, 6041 Gosselies
Oppervlakte: 5 025 m²
Categorie: Handelsgebouwen
Bouw/renovatiejaar/jaren:
 van 1993 tot 2013
Huurder(s):
 Bulthaup, Comptoir Européen du Pneu,
 Eggo Kitchen House, Inside Concept,
 Pro-Duo, X²O



Site 22 – Gosselies

Rue de Namur 138, 6041 Gosselies
Oppervlakte: 1 230 m²
Categorie: Handelsgebouwen
Bouw/renovatiejaar/jaren:
 1920 - 2011 - 2013
Huurder(s):
 Banque CBC, DDM Architectes Associés



Site 24 – Gosselies

Rue des Émailleries 4, 6041 Gosselies
Oppervlakte:
 8 985 m² bâtis + 2.413 m² parking
Categorie: Logistiek
Bouw/renovatiejaar/jaren:
 1998 - 2000 - 2002 - 2006 - 2012
Huurder(s):
 Gritec, Houdan Cuisines, RTL Belgium,
 Sigma Studio, SFIC, Transvia, Pool Cover,
 Meuble Choc, Street Corner Foodtruck



Site 26 – Lodelinsart

Chaussée de Bruxelles 296,
6042 Lodelinsart

Oppervlakte: 3 500 m² + 6 395 m² Grond

Categorie: Handelsgebouwen

Bouw/renovatiejaar/jaar:
1987

Site 30 – Marchienne-au-Pont

Rue Thomas Bonehill 30,
6030 Marchienne-au-Pont

Oppervlakte: 13 604 m²

Categorie: Logistiek

Bouw/renovatiejaar/jaren:
1950 - 2010

Huurder(s):
Sotrewall, Staw, Proximus, Safe conduite



Site 28 – Loverval

Chaussée de Philippeville, 6280 Loverval

Oppervlakte: 3 222 m² Grond

Categorie: Grond

Bouw/renovatiejaar/jaren:
NA

Site 32 – Gosselies Chotard

Centre Commercial Espace Nord,
Route Nationale 5, 6041 Gosselies

Oppervlakte: 9 247 m² + 4 965 m² Grond

Categorie: Handelsgebouwen

Bouw/renovatiejaar/jaren:
van 2000 tot 2017

Huurder(s):
Bowling One, Quick, Carglass, Circus,
Clear Channel, Univers du Cuir,
Le Roi du Matelas, Laser Game Evolution,
Loft Club, Uniers du Cuir, Magic Center,
Sarro Cuisines, Planet Sun

Site 29 – Gerpennes

Chaussée de Philippeville, 6280 Gerpennes

Oppervlakte: 10 201 m² Grond

Categorie: Grond

Bouw/renovatiejaar/jaren:
NA

Huurder(s):
Allmat



Site 33 – Gosselies

Avenue Jean Mermoz 29, 6041 Gosselies

Oppervlakte: 1 657 m²

Categorie: Logistiek

Bouw/renovatiejaar/jaren:

1992 - 2017

Huurder(s):

Concierge, SPP, Banque Van Breda, a-Ulab

Avenue Jean Mermoz 29, 6041 Gosselies

Oppervlakte: 5 935 m²

Categorie: Logistiek

Bouw/renovatiejaar/jaar:

1992

Huurder(s):

Le Temps D'un Délice, Van Oirschot
Verwarminggsgroothandel, Tibi, PSB
Sonorisation, Préparation technique,
Gateway Communications

Avenue Jean Mermoz 29, 6041 Gosselies

Oppervlakte: 13 000 m² + 2 630 m² Grond

Categorie: Logistiek

Bouw/renovatiejaar/jaren:

2006 - 2013 - 2017

Huurder(s):

Clyde Bergemann, Chrome Style, Comarfin,
CPAS, Enercon, Jacobs Sud, Kone, Veranda
Pro, Chrome Style, Comarfin, CPAS, Diamant
Drilling Services

Avenue Jean Mermoz 29, 6041 Gosselies

Oppervlakte: 12 000 m² Grond

Categorie: Grond

Bouw/renovatiejaar/jaren:

NA

Huurder(s):

My Park, Europcar



Site 34 – Gosselies

Rue des Bancroix, 6041 Gosselies

Oppervlakte: 3 218 m²

Categorie: Handelsgebouwen

Bouw/renovatiejaar/jaren:

2002 - 2017

Huurder(s):

Joggingplus, Anjali, Proximus, Le Break, Gamecash, Sportsdirect.Com, 4Murs, Tape à l'Œil, Nineteen



Site 36 – Leuze-en-Hainaut

Rue de Condé 62, 7900 Leuze-en-Hainaut

Oppervlakte: 1 530 m² bâtis

Categorie: Handelsgebouwen

Bouw/renovatiejaar/jaren:

1930 - 1968 - 1988 - 1996

Huurder(s): Match



Site 35 – Jumet, Nouvelle Route de Bruxelles

Chaussée de Bruxelles 378, 6040 Jumet

Oppervlakte: 1 894 m²

Categorie: Handelsgebouwen

Bouw/renovatiejaar/jaren:

1980 - 2002 - 2012

Huurder(s):

On 600 Bien, RMC Optique, Planet Coiffure, Hangar 48



Site 37 – Gerpinnes, Bultia Village

Rue du Bultia 85-87, 6280 Gerpinnes

Oppervlakte: 6 086 m²

Categorie: Handelsgebouwen

Bouw/renovatiejaar/jaren:

2013 - 2017

Huurder(s):

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



Site 38 – Courcelles, Lido Shopping

Rue Philippe Monnoyer 70, 6180 Courcelles

Oppervlakte: 5 829 m²

Categorie: Handelsgebouwen

Bouw/renovatiejaar/jaren:

2005 - 2011 - 2012

Huurder(s):

Action, Eldi, Leader Price, Tom & Co



Site 42 – Péronnes-lez-Binche

Avenue Léopold III 5,
7134 Péronnes-lez-Binche

Oppervlakte: 3 360 m²

Categorie: Handelsgebouwen

Bouw/renovatiejaar/jaar:

2000

Huurder(s):

CB Invest, A & M Négoce



Site 39 – Dampremy

Chaussée de Bruxelles 100,
6020 Dampremy

Oppervlakte: 18 608 m² Grond

Categorie: Grond

Bouw/renovatiejaar/jaren:

NA (Grond)

Huurder(s): Decathlon



Site 43 – Naninne

Chaussée de Marche 878, 5100 Naninne

Oppervlakte: 3 223 m²

Categorie: Handelsgebouwen

Bouw/renovatiejaar/jaren:

Onbekend - 2017

Huurder(s):

A.M.I. Automobile, Meubles Mailleux



Site 44 – Wierde

Chaussée de Marche 657, 5100 Wierde

Oppervlakte: 2 225 m²

Categorie: Handelsgebouwen

Bouw/renovatiejaar/jaren:

1990 - 1991 - 2013

Huurder(s):

C-Storm, Literie Prestige, Nawagym



Site 46 – Jette

Rue Henri Werrie 78, 1090 Jette

Oppervlakte: 1 150 m²

Categorie: Handelsgebouwen

ABouw/renovatiejaar/jaar:

2015

Huurder(s):

Basic Fit



Site 45 – Marcinelle, Beau Bien

Avenue de Philippeville 145-157,
6001 Marcinelle

Oppervlakte: 2 332 m²

Categorie: Handelsgebouwen

Bouw/renovatiejaar/jaren:

2008 - 2015 - 2017

Huurder(s):

Handelsgebouwen : Alphamed, First Line
Clothing, PV Distribution, Le Goût du Liban,
Hooking
6 appartementen

Site 47 – Ypres

Paterstraat 5, 8900 Ypres

Oppervlakte: 1 483 m²

Categorie: Handelsgebouwen

Bouw/renovatiejaar/jaren:

1704 - 1922 - 2015

Huurder(s):

Basic Fit



Site 48 – Tournai

Rue des Chapeliers 20, 7000 Tournai

Oppervlakte: 875 m²

Categorie: Handelsgebouwen

Bouw/renovatiejaar/jaren:

1935 - 1998 - 2007



Site 50 – St Georges Sur Meuse

Rue Campagne du Moulin 17-57,
4470 Saint Georges sur Meuse

Oppervlakte: 13 302 m²

Categorie: Handelsgebouwen

Bouw/renovatiejaar/jaren:

2011 - 2014

Huurder(s): Marques à suivre, Brasserie O Bar, Aldi, Arexo consulting, Le Délice du pain, CHR Citadelle, Monkey Clothing Store, Di, Bristol, Llife Style Fitness, Figura'Tif, JBC, MM Bijoux, My Telecoms, Planet Parfum, Securitas Verisure, REnmans, Cash Piscines, California Sun, Protection Unit, Hunter, Trafic, Amusement Park, Voyages Copine

Site 49 – Péruwelz

Rue Neuve Chaussée 86, 7600 Péruwelz

Oppervlakte: 7 480 m²

Categorie: Handelsgebouwen

Bouw/renovatiejaar/jaar:

2011

Huurder(s):

Intermarché, JBC, Point Carré, Bristol



Site FILIALE BPA SA

rue Alfred Deponthière 40
4431 Alleur

Oppervlakte: 4 721 m²

Categorie: Kantoren

Bouw/renovatiejaar/jaar:
2019

Huurder(s):
Ikanbi



Site FILIALE SPI La Louvière SA

rue de la Reconversion 15
7110 Houdeng-Goegnies

Oppervlakte: 6 028 m²

Categorie: Logistiek

Bouw/renovatiejaar/jaar:
2004

Huurder(s):
Pharma Belgium Belmedis





↑ Site 15 in Rhode-St-Genèse - Chaussée de Waterloo 198-200 - 7 806 m² - Kantoren & Handelsgebouwers

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: 2020

Eind van het mandaat: 2022

Voor zijn opdrachten ontvangt de vastgoeddeskundige een bedrag van €60.000 exclusief BTW, op basis van het aantal m² 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 m² wordt bedoeld, alle m² zoals gewaardeerd in de berekeningsnota's voor de superstructuur. Het hierboven vermelde vaste bedrag blijft gelden zolang het aantal m² niet verandert. Bij veranderingen vindt een driemaandelijkse update plaats en worden de honoraria aangepast in verhouding tot de evolutie van het totale aantal m² in portefeuille.

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



↑
Site 37 in Gerpennes "Centre Commercial Bultia Village"
Rue du Bultia 85-87 - 5 025 m² -
Handelsgebouwen & appartementen

Brussel, 4 februari 2021

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 GW is het gebruikelijk om, overeenkomstig de IAS/IFRS-regelgeving, te werken met de reële waarde ("Fair Value"). Volgens het persbericht van de BEAMA (Belgian Asset Managers Association) van 8 februari 2006 en zoals bevestigd in het persbericht van de BE-REIT Association van 10 november 2016, kan de reële waarde verkregen worden

na aftrek van de transactiekosten ten belope van 2,5% van de investerings-waarde 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 investerings-waarde van het vastgoedpatrimonium van Warehouses Estates Belgium Comm.VA zoals door CBRE Valuation Services vastgesteld op 31 december 2020 gelijk is aan een bedrag van:

307 002 864 EUR
(driehonderd zeven miljoen twee duizend acht honderd vierenzestig euros)

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:

297 412 528 EUR
(twee honderd zevenennegentig miljoen vier honderd twelwe duizend vijf honderd achtentwintig euros)

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

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

Pieter Paepen MRICS
Senior Director
Valuation Services
Voor CBRE Valuation Services

ALGEMENE WAARDERING OP 31/12/2020

Site	Eigendommen	Bauw/renovatiejaar/jaren	Gebouwd m ²
LOGISTIEKE GEBOUWEN			
01	Jumet - Rue de l'Industrie 12	1970-2007	6 719 m ²
03	Gosselies - Ave des États-Unis 90	1999-2007	623 m ²
05	Gosselies - Chée de Fleurus 157	1974-1975-1996-2008-2013	19 023 m ²
08	Courcelles - Rue de la Glacerie 12	1920-1980-1990-2005-2013	33 002 m ²
11	Gosselies - Rue de l'Escasse	1960	6 660 m ²
12	Fleurus - Ave de l'Espérance 1	1992	3 800 m ²
17	Gosselies - Aéroport	1995-2001	15 894 m ²
24	Gosselies - Rue des Émailleries 1-3	1988-2000-2002-2006-2012	8 985 m ²
30	Marchienne-Au-Pont - Rue T. Bonehill 30	1950-2010	13 604 m ²
33	Gosselies - Ave Jean Mermoz 29	1992-1995-2006-2007-2013	20 678 m ²
Docht	Houdeng - Rue de la Reconversion	2003	6 028 m ²
TOTAAL			135 016 m²
HANDELSGEBOUWEN			
02	Couillet - Route de Philippeville 196-206	2006	3 075 m ²
04	Nalinnes - Bultia	1998-1999-2003-2016	1 902 m ²
09	Gosselies - Rue du Chemin de fer	2008-2011	12 998 m ²
10	Gosselies - Demanet	1920-2011-2013 + 2005	16 844 m ²
13	Gosselies - City Nord	de 1980 à 2017	30 562 m ²
14	Anderlues - Chée de Mons 56-56b	2008-2013	2 450 m ²
20	Courcelles - Ave Général de Gaulle 16-20	1950-2004	2 424 m ²
21	Gerpennes - Chée de Philippeville 193	1920-2001	581 m ²
23	Gosselies - RN 5	1980-2002-2012	5 025 m ²
26	Lodelinsart - Chée de Bruxelles 296	1987	0 m ²
32	Gosselies - Chotard	2000-2001-2002-2007	9 244 m ²
34	Gosselies - Rue des Bancroix	2002	3 218 m ²
35	Jumet - RN 5	1993-1997-2008-2011	1 894 m ²
36	Leuze-en-Hainaut - Rue Condé 62	1930-1968-1988-1996	1 530 m ²
37	Gerpennes - Rue du Bultia 85-87	2013	6 086 m ²
38	Courcelles - Rue Monnoyer 70	2005-2011-2012	5 829 m ²
39	Dampremy - Chée de Bruxelles 100		Projet
42	Péronnes-lez-Binche - Ave Léopold III 5	2000	3 360 m ²
43	Naninne - Chée de Marche 878-880	inconnu - 2013	3 223 m ²
44	Wierde - Chée de Marche 651-657	1990-1991-2013	2 225 m ²
45	Marcinelle - Ave de Philippeville 141-143	2009	2 332 m ²
46	Jette - Rue H. Werrie 76	2015	1 150 m ²
47	Ieper - Paterstraat 5	1704-1922-2015	1 483 m ²
48	Tournai - Rue des Chapeliers 20	1935-1998-2007	875 m ²
49	Peruwelz - Rue Neuve Chaussée 86	2010	7 480 m ²
50	St-Georges s/Meuse, - R. Campagne du Moulin 17-57	2010-2014	13 303 m ²
TOTAAL			139 093 m²
KANTOORGEBOUWEN			
15	Rhode-St-Genèse - Chée de Waterloo 198	1992	7 806 m ²
18	Charleroi - Bd Joseph II 38-40-42	1996-2007	2 571 m ²
19	Jumet - Rue Frison 56	1940-1991-2007-2009-2013	998 m ²
27	Gosselies - Rue de Namur 138	1920-2011-2012-2013	1 230 m ²
Docht.	Alleur - Rue Alfred Deponthière 40	2019	4 721 m ²
TOTAAL			17 326 m²
GRONDEN			
28	Loverval - Chée de Philippeville		Projet
29	Gerpennes - Chée de Philippeville 212		Projet
33	Gosselies - Ave Jean Mermoz 29		Parking
TOTAAL			0 m²
GECONSOLIDEERD ALGEMENE TOTAAL			291 435 m²
STATUTAIRE ALGEMENE TOTAAL (WEB COMM. VA)			280 686 m²
DOCHTERMAATSCHAPPIJEN ALGEMENE TOTAAL (BPA - SPI)			10 749 m²

ALGEMENE WAARDERING OP 31/12/2020

Site	Eigendommen	Investeringswaarde	Reële waarde	Bezettingsgraad ¹	% geconsolideerd portfolio ²	% statutair portfolio ²
	LOGISTIEKE GEBOUWEN					
01	Jumet - Rue de l'Industrie 12	€921.850	€819.422	-%	0,30%	0,32%
03	Gosselies - Ave des États-Unis 90	€1 190 667	€1 058 371	100%	0,39%	0,42%
05	Gosselies - Chée de Fleurus 157	€10 772 963	€10 510 208	100%	3,51%	3,79%
08	Courcelles - Rue de la Glacerie 12	€8 390 868	€8 186 213	100%	2,73%	2,95%
11	Gosselies - Rue de l'Escasse	€1 225 293	€1 089 149	74,42%	0,40%	0,43%
12	Fleurus - Ave de l'Espérance 1	€1 356 800	€1 206 044	100%	0,44%	0,48%
17	Gosselies - Aéroport	6 934 491	€6 538 639	100%	2,26%	2,44%
24	Gosselies - Rue des Émailleries 1-3	€5 368 202	€5 237 270	100%	1,75%	1,89%
30	Marchienne-Au-Pont - Rue T. Bonehill 30	€2 167 883	€1 927 007	59,92%	0,71%	0,76%
33	Gosselies - Ave Jean Mermoz 29	€13 890 596	€13 551 801	95,47%	4,52%	4,88%
Docht.	Houdeng - Rue de la Reconversion	€5 035 687	€4 912 865	100%	1,64%	Docht.
	TOTAAL	€57 255 300	€55 036 989	95,23%	18,65%	18,35%
	HANDELSGEBOUWEN					
02	Couillet - Route de Philippeville 196-206	€3 469 529	€3 384 907	100%	1,13%	1,22%
04	Nalinnes - Bultia	€4 440 396	€4 332 093	100%	1,45%	1,56%
09	Gosselies - Rue du Chemin de fer	€19 711 494	€19 230 725	100%	6,42%	6,93%
10	Gosselies - Demanet	€25 731 372	€25 103 777	100%	8,38%	9,04%
13	Gosselies - City Nord	€44 197 347	€43 119 361	100%	14,40%	15,54%
14	Anderlues - Chée de Mons 56-56b	€1 342 350	€1 193 200	100%	0,44%	0,47%
20	Courcelles - Ave Général de Gaulle 16-20	€2 529 088	€2 467 402	100%	0,82%	0,89%
21	Gerpennes - Chée de Philippeville 193	€1 030 414	€915 923	41,29%	0,34%	0,36%
23	Gosselies - RN 5	€8 698 380	€8 486 224	-%	2,83%	3,06%
26	Lodelinsart - Chée de Bruxelles 296	€3 246 641	€3 167 455	-%	1,06%	1,14%
32	Gosselies - Chotard	€13 241 000	€12 918 049	99,30%	4,31%	4,65%
34	Gosselies - Rue des Bancroix	€7 731 926	€7 543 341	100%	2,52%	2,72%
35	Jumet - RN 5	€1 931 510	€1 716 898	100%	0,63%	0,68%
36	Leuze-en-Hainaut - Rue Condé 62	€1 239 288	€1 101 589	100%	0,40%	0,44%
37	Gerpennes - Rue du Bultia 85-87	€15 232 379	€14 860 859	94,18%	4,96%	5,35%
38	Courcelles - Rue Monnoyer 70	€6 473 018	€6 315 139	63,53%	2,11%	2,28%
39	Dampremy - Chée de Bruxelles 100	€4 840 277	€4 722 221	100%	1,58%	1,70%
42	Péronnes-lez-Binche - Ave Léopold III 5	€1 338 050	€1 189 378	100%	0,44%	0,47%
43	Naninne - Chée de Marche 878-880	€2 915 365	€2 844 258	100%	0,95%	1,02%
44	Wierde - Chée de Marche 651-657	€2 522 834	€2 461 302	100%	0,82%	0,89%
45	Marcinelle - Ave de Philippeville 141-143	€3 971 168	€3 874 310	100%	1,29%	1,40%
46	Jette - Rue H. Werrie 76	€1 440 430	€1 280 382	100%	0,47%	0,51%
47	Ieper - Paterstraat 5	€1 642 254	€1 492 958	100%	0,53%	0,58%
48	Tournai - Rue des Chapeliers 20	€747 807	€664.717	-%	0,24%	0,26%
49	Peruwelz - Rue Neuve Chaussée 86	€9 922 846	€9 680 825	74,13%	3,23%	3,49%
50	St-Georges-s/Meuse, R. Campagne du Moulin 17-57	€20 539 113	€20 038 158	100%	6,69%	7,22%
	TOTAAL	€210 126 276	€204 105 451	95,00%	68,44%	73,86%
	KANTOORGEBOUWEN					
15	Rhode-St-Genèse - Chée de Waterloo 198	€14 617 790	€14 261 259	82,82%	4,76%	5,14%
18	Charleroi - Bd Joseph II 38-40-42	€3 100 500	€3 024 878	100%	1,01%	1,09%
19	Jumet - Rue Frison 56	€556 339	€494 524	44,35%	0,18%	0,20%
27	Gosselies - Rue de Namur 138	€1 250 281	€1 111 361	100%	0,41%	0,44%
Docht.	Alleur - Rue Alfred Deponthière 40	€17 465 458	€17 039 471	100%	5,69%	Docht.
	TOTAAL	€36 990 368	€35 931 493	92,38%	12,05%	6,86%
	GRONDEN					
28	Loverval - Chée de Philippeville	€342.833	€304.740	100%	0,11%	0,12%
29	Gerpennes - Chée de Philippeville 212	€1 225 789	€1 089 590	100%	0,40%	0,43%
33	Gosselies - Ave Jean Mermoz 29	€1 062 298	€944 265	100%	0,35%	0,37%
	TOTAAL	€2 630 920	€2 338 595	100%	0,86%	0,92%
	GECONSOLIDEERD ALGEMENE TOTAAL	€307 002 864	€297 412 528	94,77%	100%	100%
	STATUTAIRE ALGEMENE TOTAAL (WEB COMM. VA)	€284 501 719	€275 460 192	94,36%		100%
	DOCHTERMAATSCHAPPIJEN ALGEMENE TOTAAL (BPA - SPI)	€22 501 145	€21 952 336	100%		100%

1 op reële huur

2 op basis van de investeringswaarde bepaald door de vastgoeddeskundige

ALGEMENE WAARDERING OP 31/12/2020

Site	Eigendommen	Nettohuur	GHW ¹	Potentieel rendement ²
	LOGISTIEKE GEBOUWEN			
01	Jumet - Rue de l'Industrie 12	- €	€154 537	16,76%
03	Gosselies - Ave des États-Unis 90	€114 086	€101 739	9,58%
05	Gosselies - Chée de Fleurus 157	€746 887	€729 641	6,93%
08	Courcelles - Rue de la Glacerie 12	€1 033 421	€881 800	12,32%
11	Gosselies - Rue de l'Escasse	€94 797	€119 880	10,40%
12	Fleurus - Ave de l'Espérance 1	€117 270	€121 600	8,64%
17	Gosselies - Aéroport	€581 336	€579 090	8,38%
24	Gosselies - Rue des Émailleries 1-3	€445 342	€474 900	8,30%
30	Marchienne-Au-Pont - Rue T. Bonehill 30	€211 313	€316 310	16,27%
33	Gosselies - Ave Jean Mermoz 29	€999 653	€1 111 615	8,43%
Docht.	Houdeng - Rue de la Reconversion	€379 389	€317 760	7,53%
	TOTAAL	€4 723 494	€4 908 872	9,09%
	HANDELSGEBOUWEN			
02	Couillet - Route de Philippeville 196-206	€256 087	€242 500	7,38%
04	Nalinnes - Bultia	€311 983	€298 190	7,03%
09	Gosselies - Rue du Chemin de fer	€1 264 523	€1 194 605	6,42%
10	Gosselies - Demanet	€1 471 845	€1 528 780	5,72%
13	Gosselies - City Nord	€2 981 182	€3 007 595	6,75%
14	Anderlues - Chée de Mons 56-56b	€119 357	€101 250	8,89%
20	Courcelles - Ave Général de Gaulle 16-20	€203 901	€210 660	8,06%
21	Gerpennes - Chée de Philippeville 193	€29 537	83 390	6,94%
23	Gosselies - RN 5	€607 162	€592 750	6,98%
26	Lodelinsart - Chée de Bruxelles 296	€3 600	- €	0,11%
32	Gosselies - Chotard	€988 369	€900 467	7,52%
34	Gosselies - Rue des Bancroix	€527 503	€510 790	6,82%
35	Jumet - RN 5	€151 392	€128 921	7,84%
36	Leuze-en-Hainaut - Rue Condé 62	€101 621	€99 450	8,20%
37	Gerpennes - Rue du Bultia 85-87	€795 149	€837 710	5,54%
38	Courcelles - Rue Monnoyer 70	€331 297	€481 925	8,06%
39	Dampremy - Chée de Bruxelles 100	€176 462	€176 462	3,65%
42	Péronnes-lez-Binche - Ave Léopold III 5	€97 642	€104 925	7,30%
43	Naninne - Chée de Marche 878-880	€225 702	€240 280	7,74%
44	Wierde - Chée de Marche 651-657	€217 173	€199 250	8,61%
45	Marcinelle - Ave de Philippeville 141-143	€238 841	€245 715	6,01%
46	Jette - Rue H. Werrie 76	€130 072	€97 750	9,03%
47	Ieper - Paterstraat 5	€114 501	€96 395	6,97%
48	Tournai - Rue des Chapeliers 20	- €	€65 625	8,78%
49	Peruwelz - Rue Neuve Chaussée 86	€486 967	€690 610	6,62%
50	St-Georges-s/Meuse, - R. Campagne du Moulin 17-57	€1 199 436	€1 250 050	5,84%
	TOTAAL	€13 031 302	€13 386 045	6,44%
	KANTOORGEBOUWEN			
15	Rhode-St-Genèse - Chée de Waterloo 198	€786 285	€1 012 055	6,49%
18	Charleroi - Bd Joseph II 38-40-42	€251 225	€205 680	8,10%
19	Jumet - Rue Frison 56	€23 497	€58 250	9,52%
27	Gosselies - Rue de Namur 138	€88 741	€92 250	7,10%
Docht.	Alleur - Rue Alfred Deponthière 40	€1 057 391	€837 905	6,05%
	TOTAAL	€2 207 139	€2 206 140	6,48%
	GRONDEN			
28	Loverval - Chée de Philippeville	- €	- €	-%
29	Gerpennes - Chée de Philippeville 212	€65 250	€65 250	5,32%
33	Gosselies - Ave Jean Mermoz 29	€94 066	€90 000	8,85%
	TOTAAL	€159 316	€155 250	6,06%
	GECONSOLIDEERD ALGEMENE TOTAAL	€20 121 252	€20 656 307	6,93%
	STATUTAIRE ALGEMENE TOTAAL (WEB COMM. VA)	€18 684 473	€19 500 642	6,98%
	DOCHTERMAATSCHAPPIJEN ALGEMENE TOTAAL (BPA - SPI)	€1 436 780	€1 155 665	6,39%

1 Schatting van de huurwaarde door de vastgoeddeskundige

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



Gebouwen die meer dan 5% van de portefeuille uimaken

Op 31 december 2020 had de Groep 5 sites die meer dan 5% van de geconsolideerde activa vertegenwoordigden en 6 sites die meer dan 5% van haar statutaire activa vertegenwoordigden.

Geconsolideerd	Investerings-waarde	Reële waarde	% van de portefeuille ¹
Gosselies - City Nord & rue des Bancroix	€51 929 273	ô50 662 702	16,91%
Gosselies - Demanet	€25 731 372	€25 103 777	8,38%
Saint-Georges-sur-Meuse, Rue Campagne du Moulin 17-57	€20 539 113	€20 038 158	6,69%
Gosselies - Rue du Chemin de fer	€19 711 494	€19 230 725	6,42%
Alleur - Rue Alfred Deponthière 40	€17 465 458	€17 039 471	5,69%

Statutair	investerings-waarde	Reële waarde	% van de portefeuille ¹
Gosselies - City Nord & rue des Bancroix	€51 929 273	€50 662 702	18,25%
Gosselies - Demanet	€25 731 372	€25 103 777	9,04%
Saint-Georges-sur-Meuse, Rue Campagne du Moulin 17-57	€20 539 113	€20 038 158	7,22%
Gosselies - Rue du Chemin de fer	€19 711 494	€19 230 725	6,93%
Gerpinnes - Rue du Bultia 85-87	€15 232 379	€14 860 859	5,35%
Rhode-Saint-Genèse - Chaussée de Waterloo 198-200	€14 617 790	€14 261 259	5,14%

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

Gosselies – City Nord & rue des Bancroix	Totaal looptijd van de huurovereenkomst	Resterende looptijd ²	Gosselies – City Nord & rue des Bancroix	Totaal looptijd van de huurovereenkomst	Resterende looptijd ²
Altruy	9	0,5	Lidl Gosselies	27	17,8
Ava Papierwaren	9	3,5	Literie 2000	0	0,1
BNG	9	3,5	Literie 2000	1	1,3
Caprera	9	4,2	LTHI	9	7,5
Cerese Security	9	8,9	Maria Giuseppe	9	7,5
Chaussea	27	22,7	Maria Giuseppe	9	4,7
Chaussures Maniet	9	9,0	Modal Voice	9	8,9
Di	9	6,8	Nbsat	9	4,1
DSM Erembodegem	9	7,3	Odlices	9	6,0
Electro Stalle	9	7,4	Okaidi	9	6,1
Euro Shoe Group Sa	9	3,4	Casa	27	5,8
Euroventes Sprl	9	0,3	Planet Pneus New	9	8,0
Fnac Vanden Borre	9	4,7	Pro Bail	18	12,3
Fondation Papillon	9	8,5	R&P Food Concept	9	5,9
Forcal	9	1,3	Redisco	9	7,0
Group Protect	9	4,0	Sojo	9	8,3
Hema Belgie	9	3,7	Sportdirect.Com	9	3,4
Icash	9	5,1	Studio Telecom	9	4,0
Koperino	9	2,0	Tao Belgique	9	1,5
Krefel	18	6,4	Vic Mng	9	2,7
Krinkels	1	1,3	Well	9	8,3
Kvik	9	7,0			
Lallemand P.H.	27	6,3			
Leenbakker	9	7,8			

1 op basis van de investeringswaarde bepaald door de vastgoeddeskundige

2 tot de eindvervaldag

2 tot de eindvervaldag

Gosselies - Demanet	Totaal looptijd van de huurovereenkomst	Resterende looptijd ¹
Action	27	20,3
Albert D	27	19,3
CP Retail	9	8,8
Cuisibras	9	6,7
Damart	9	5,2
GTM Sport	9	7,8
Kid'S City	9	2,4
Maxi Zoo	9	2,5
Media Markt	20	4,8
Medi-Market	9	3,3
Mondial Textiles	9	1,1
Van Marcke	9	2

St-Georges-s/Meuse	Totaal looptijd van de huurovereenkomst	Resterende looptijd ¹
3D Management Sprl	18	8,3
A.C. Matic Sa	9	8,3
Aldi Gembloux	27,02	17,3
Arexo Consulting	9	6,9
Atzeni Raymond	9	8,8
CHR de la Citadelle Association Intercommunale Sprl	9	2,8
Club Sa	9	5,1
Di	36	32,2
Euro Shoe Group Sa	18	11,1
Evresco	36	35,8
Figuratif Snc	9	4,3
JBC Sa	9	8,1
MM Bijoux Sprl	9	2,3
My Telecoms	9	7,4
Planet Parfum Sa	36	31,3
Protection Unit	36	35,8
RMH Pool & Spa	18	17,8
Rubicon	27	17,1
Securitas Direct Verisure	9	7,9
Skyfall	9	7,2
SND Sa	18	11,4
TK Sa	9	8,3
Voyages Copine	36	27,0

Gosselies - Chemin de Fer	Totaal looptijd van de huurovereenkomst	Resterende looptijd ¹
Bella Tavola	9	7,3
Centrakor Stores	9	7,3
CEP	9	1,8
Charlesports	9	7,5
Decor Heytens	9	6,3
Delimmo	27	17,1
Media Markt	5	4,3
OVS Garden	27	25,2
Soccer City	9	7,1
WG Food	9	7,3

Gerpennes - Bultia Village	Totaal looptijd van de huurovereenkomst	Resterende looptijd ¹
Aloes Bien Etre	9	5,5
Appartement	3	1,8
Appartement	3	2,2
CBC Banque	27	19,7
Club	9	1,6
Connections	9	5,9
Appartement	9	6,1
Damart	9	1,7
Di	9	1,7
Fit Concept Training	9	3,7
Appartement	1	1,0
Hunkemoller	9	1,8
Italy Meubles	9	5,8
Appartement	3	2,6
Appartement	3	2,5
Coiffeur Jean-Christophe	9	6,8
Appartement	9	1,9
Appartement	9	8,4
Signore Invest	9	7,1
Stalens Herbage	3	1,9
THB Immo	9	6,6
Veritas	9	1,7
Appartement	9	7,0

¹ tot de eindvervaldag

Rhode-St-Genèse - Chaussée de Waterloo 198-200	Totaal looptijd van de huurovereenkomst	Resterende looptijd ¹
Antonino Bruno	1	0,9
Aws Management	1	1,1
Belgo Concept	9	8,0
BHR Clinic	6	5,0
BNP Paribas	9	2,2
Dental Design	1	0,2
Durant Peter	1	1,2
EPM	1	0,8
EPM	1	0,9
Espace Cuir Benelux	9	5,4
Ethias	9	8,7
Falti Turia	1	0,5
Gamtak	1	1,3
Groupe Goffin & Fils	1	0,8
Insafron	1	0,3
Jungers Thierry	1	1,1
Kvik	9	9,0
Lg Pronett	1	0,8
L'Hermitage	9	3,0
Liegeois Group	0	0,3
Mesel	1	0,8
Orange Belgium	6	2,9
Panorama Development	9	8,8
Proximus	6	3,9
Smart 4 Invest	1	1,1
Solidbot	1	1,0
Sparagus	9	6,8
Synlab Belgium	9	5,5
Telenet	6	4,0
Tomach Engineering	9	8,3
Tour 33	9	6,2
VB Interior Consult	9	7,4

Gebouwen die meer dan 20% van de portefeuille uitmaken

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

¹ tot de eindvervaldag

BELANGRIJKSTE MARKTTRENDS¹

Kantoren

Overzicht

Met zijn 203 000 inwoners, en 400 000 inwoners in groot Charleroi, is Charleroi de grootste stad van Wallonië (januari 2020). Ondanks dit inwonersaantal wordt het park kantoorgebouwen kleiner geraamd dan dat in Luik en vergelijkbaar met dat van Namen.

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

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

De huurprijzen voor moderne kantoorgebouwen in Charleroi beginnen bij 105 euro/m²/jaar en kunnen oplopen tot 125 euro/m²/jaar.

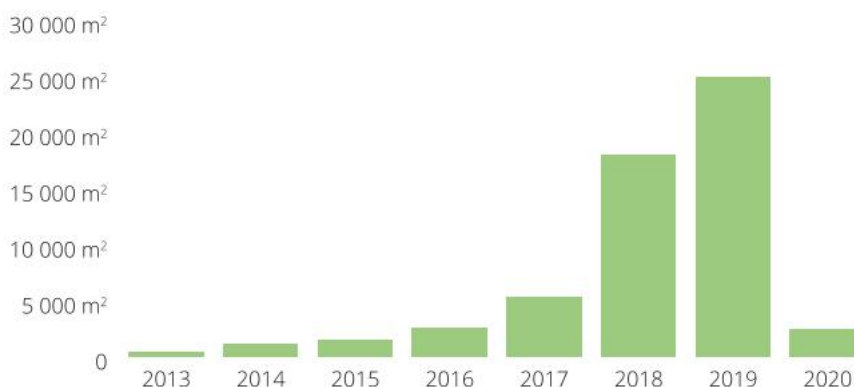
Vraag

De vraag naar kantoorgebouwen in Charleroi zat in 2018 en 2019 sterk in de lift met de hoogste vraag ooit geregistreerd in 2019. De vraag in 2020 was echter zeer laag, op een niveau dat vergelijkbaar is met dat van 2016, met slechts 9 transacties, waaronder Appeal Studios met 980 m² te Boulevard Audent 14, Be-One met 632 m² op de avenue Jean Mermoz, Idewe met een huur van 597 m² op de Tiroulaan en Eriks met 500 m² kantoorruimte binnen het Office Center Aeroport.

Ontwikkeling

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

CHARLEROI OFFICE TAKE-UP (2013 Q4 2020)



¹ Bron: CBRE

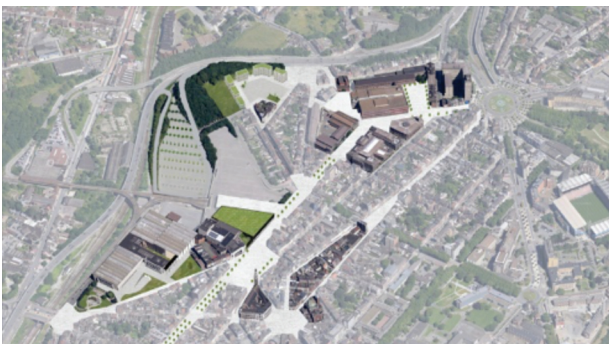


GROTE TOEKOMSTIGE PROJECTEN ZIJN ONDER MEER:



Left Side Business Park

- 3,5 hectare
- 40 000 m² kantoorgebouwen, 380 residentiële eenheden, Groene ruimtes & parkeerplaatsen
- Vergunning toegekend tijdens Q1 2018 voor de FGTB-toren, 1^{ste} gebouw in het business park



Charleroi Creative District

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



Ecopole

- 300 hectare
- Op 10 minuten van de luchthaven
- Kantoren, opleidings- en onderzoeksruimten
- Focus op duurzame ontwikkeling



Airport

- 50 hectare vrijgemaakt voor 2 industrieparken



New Charleroi Stadium

- De faciliteit, met een capaciteit van 20 000 tot 25 000 m² zal gebouwd worden in Marchienne-au-Pont, op een braakliggend terrein dat momenteel deel uitmaakt van staal- en mijnbouwontwikkelingen.

Development of new districts

- Bouw van een "Seniorenorp", inclusief een bejaardentehuis, een kinderopvang en serviceflats
- Ook komen er gewone en luxewoningen, kantoren en ondergrondse parkeerplaatsen.



5E Element

- 150 woningen en 7.000 m² kantoren
- Het project zou in 2021 moeten starten (eind verwacht in 2024)

Handelspanden

Overzicht

Ondanks de vrij ruime vraag zijn de retailmarkten steeds meer gepolariseerd, met AAA-locaties die veel beter presteren dan secundaire locaties. Voorts worden handelaars steeds kieskeuriger wat hun locatie betreft, waarbij zij voor hun winkelnetwerk steeds meer kiezen voor grote steden of voor betere bereikbaarheid. Om redenen van winkelcomfort vallen winkels aan de rand van de stad meer in de smaak van de moderne consument. Supermarkten en ook andere winkels aan de rand van de stad bieden immers

bijzondere voordelen omdat zij makkelijk bereikbaar en uiterst praktisch zijn. De grote steden en hun winkelcentra halen voordeel uit investeringen die bedoeld zijn om het winkelcomfort van de klant te verbeteren en om te zorgen voor meer en langer durende bezoeken. Deze dynamiek heeft in sommige centrumsteden geleid tot een toenemende winkelleegstand, waarbij de regeringen er intussen over nadenken om de ontwikkeling in de rand van steden te beperken, in het bijzonder in Wallonië.

Charleroi

Rive Gauche

Op de Place Verte bevindt zich het shoppingcenter Rive Gauche, een nieuwe complex van 36.300 m² GLA, bestaande uit 100 handelszaken.

Rive Gauche staat voor een aantrekkelijke mix van huurders, met daarbij de belangrijkste modeketens (Primark, Zara, Bershka, Pull&Bear, H&M, Kiabi en C&A), een supermarkt (Delhaize) en tal van bars en restaurants (onder meer Burger King). In 2019 wist Rive Gauche 12 nieuwe handelaars aan te trekken, goed voor een verhuurde oppervlakte van zowat 1.200 m².

Place Verte

De Inno (gerenoveerd in 2015) bevindt zich tegenover het winkelcentrum Rive Gauche op de Place Verte. De oppervlakte bedraagt 12.000 m² GLA, wat bijkomende handelaars aantrekt.

Rue de la Montagne

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

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

Rue de Dampremy

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

Ville 2

Ville 2 bevindt zich even buiten het centrum van Charleroi, aan de kleine ring. Het winkelcentrum lijkt de concurrentie van Rive Gauche vrij goed weerstaan te hebben en is er de voorbije maanden in geslaagd een aantal nieuwe handelaars aan te trekken. Het winkelcentrum is 25 350 m² groot en telt 120 units. De belangrijkste huurders hier zijn supermarkt Carrefour (2 712 m²), C&A (1 728 m²), H&M (1 715 m²) en Fnac (1 100 m²).

Belle Fleur

Het winkelcentrum Belle Fleur bevindt zich op 3 km ten zuidoosten van het stadscentrum en dateert van 2014. Het omvat 15 000 m² aan handelsruimte, gespreid over 30 winkels. De belangrijkste huurders hier zijn Kréfel (1 965 m²) en Action (1 372 m²).

Cora Châtelineau

Het winkelcentrum van Cora Châtelineau dateert van 1970 en werd in 2013 gerenoveerd. Het ligt op 4 km ten oosten van het stadscentrum, is 45 600 m² groot en verleent onderdak aan 60 winkels, enkele restaurants en een Cora-supermarkt. De belangrijkste huurders hier zijn Cora (13 500 m²), Brico Plan-it (10 338 m²) en Decathlon (4 575 m²).

City Nord

City Nord is een van de belangrijkste Waalse centra voor winkels in de voorstad (gebouwd in 1990 en gerenoveerd in 2013), gelegen op 10 km ten noorden van het stadscentrum. Dit park bestaat uit 67 winkels verspreid over 45 600 m², waaronder de Rack Store (7 000 m²) en Krinkels (2 150 m²). In 2020 opende 4Murs een verkoopruimte van 700 m² in het park.



↑
Site 13 in Gosselies "Centre Commercial City Nord"
Avenue du Grand Vivier - 3 000 m² -
Handelsgebouwers

Espace Nord

Net als City Nord is ook Espace Nord een van de belangrijkste winkelclusters aan de rand van de stad. Het is de thuisbasis van een vijftigtal winkeliers. Tot de belangrijkste huurders behoort Media Markt (6 236 m²) en Intersport (3 000 m²).

Vraag

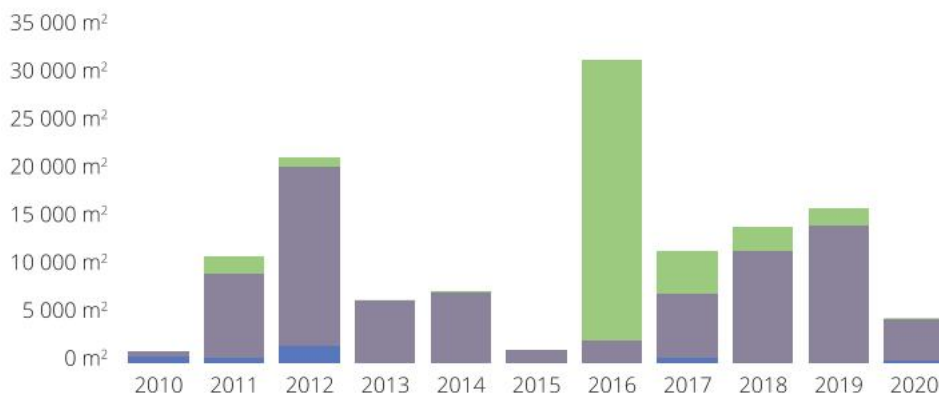
De vraag in België bedroeg 373 361 m² in 2020, wat een van de hoogste vragen van de afgelopen 10 jaar is. De commerciële activiteit van Charleroi bedroeg in 2020 5 951 m², voornamelijk aan de rand met 3 967 m². Het belangrijkste contract van het jaar werd getekend met Lidl, dat een winkel van 2 232 m² opende in de rue Diarboi in Jumet. Andere opmerkelijke transacties in 2020 zijn de openingen van de uithangborden Carrefour Market (2 000 m²) en Impermo (1 500 m²) in het nieuwe winkelcentrum "Parenthèse".

Parenthèse

Het winkelcentrum van 10 000 m², dat in juli 2020 is geopend, ligt aan de N5 in Gosselies en is gepositioneerd als "Woning- en Voedingscentrum". Het omvat retailers zoals Carrefour Market, JYSK en Vanden Borre Kitchen.

CHARLEROI RETAIL TAKE-UP (2010-Q42020)

- Winkelstraten
- Outlets, retail park
- Winkelcentra



Industriële & logistieke gebouwen

Overzicht

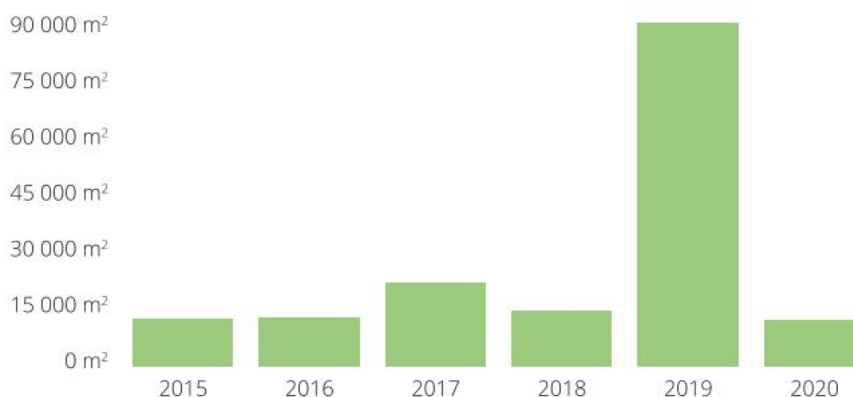
De vraag naar industriële en logistieke gebouwen blijft groot, waarbij de sector snel verschuift naar opslagplaatsen die groter zijn en technologisch meer geavanceerd. Multimodaliteit is zeer gezocht, en e-commerce, consolidatie en schaalbesparingen zijn sterke drijvende krachten achter de activiteit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

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

Vraag

De industriële vraag in België bedroeg in totaal 1 736 227 m² in 2020. In Charleroi was de bezettingsgraad relatief laag met een vraag van ongeveer 22 000 m². Er werden slechts 2 transacties geregistreerd in 2020 voor een totaal van 12 575 m² met de investering van Universells in Jumet Allée Centrale 52 (8 724 m²) en de verhuur van 3 851 m² in de Blériotstraat 37 in Gosselies.

INDUSTRIAL & LOGISTICS TAKE-UP CHARLEROI (2015-Q42020)





Site 10 - Gosselies "Centre Commercial Espace Nord"
Rue de Namur 140 - 6 236 m²

Investeringsen

Overzicht

De waarde van beleggingstransacties op de Belgische commerciële vastgoedmarkt brak in 2020 alle records en bereikte een volume van bijna 6 miljard. Kantoren waren de meest populaire beleggingscategorie, goed voor meer dan de helft van het investeringsvolume of bijna 3,60 miljard euro. De commerciële investeringen vertegenwoordigen 662 miljoen euro. De industriële investeringen bereikten een volume van bijna 300 miljoen euro.

Charleroi

De CRE-investeringen op de markt van Charleroi zijn doorgaans genomen zeer beperkt. In 2020 vond slechts één kleine transactie plaats met de aankoop door Ascencio van een commerciële oppervlakte in Cabuterrestraat 2 voor €975 000.

FINANCIËEL VERSLAG

88

→ Site 37 in Gerpennes – « Bultia Village » - Rue du Bultia 85-87 - 6 086 m² - Handelsgebouws & appartementen



VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	90
Annexe	94
GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN	98
1. Geconsolideerde rekeningen	98
2. Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekeningen	104
Algemene informatie over de vennootschap	104
TOELICHTING 1 - Belangrijkste grondslagen voor financiële verslaggeving	105
TOELICHTING 2 - Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van onzekerheden met betrekking tot de ramingen	109
TOELICHTING 3 - Wijziging in de schulden uit financieringsactiviteiten (in €)	112
TOELICHTING 4 - Sectorinformatie (in €)	114
TOELICHTING 5 - Bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (in €)	117
TOELICHTING 6 - Activa bestemd voor verkoop (in €)	122
TOELICHTING 7 - Handelsvorderingen en dubieuze vorderingen (in €)	122
TOELICHTING 8 - Belastingvorderingen en andere vlottende activa (in €)	124
TOELICHTING 9 - Kas en kasequivalenten (in €)	124
TOELICHTING 10 - Overlopende rekeningen op de actiefzijde (in €)	124
TOELICHTING 11 - Maatschappelijk kapitaal	124
TOELICHTING 12 - Reserves (in €)	126
TOELICHTING 13 - Categorieën financiële instrumenten (in €)	126
TOELICHTING 14 - Langlopende verplichtingen (in €)	127
TOELICHTING 15 - Kortlopende financiële schulden en afgeleide instrumenten (in €)	130
TOELICHTING 16 - Contracten voor afdekkingsinstrumenten (in €)	132
TOELICHTING 17 - Handelsschulden en andere kortlopende schulden (in €)	134
TOELICHTING 18 - Andere kortlopende verplichtingen (in €)	134
TOELICHTING 19 - Overlopende rekeningen op de passiefzijde (in €)	134
TOELICHTING 20 - Huurinkomsten (in €)	135
TOELICHTING 21 - Met verhuur verbonden kosten (in €)	136
TOELICHTING 22 - Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (in €)	136
TOELICHTING 23 - Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (in €)	137
TOELICHTING 24 - Technische kosten (in €)	137
TOELICHTING 25 - Commerciële kosten (in €)	138
TOELICHTING 26 - Beheerkosten vastgoed (in €)	138
TOELICHTING 27 - Algemene kosten van de vennootschap (in €)	139
TOELICHTING 28 - Andere operationele opbrengsten en kosten (in €)	139
TOELICHTING 29 - Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (in €)	140
TOELICHTING 30 - Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (in €)	140
TOELICHTING 31 - Ander portefeuilleresultaat (in €)	140
TOELICHTING 32 - Netto interestkosten (in €)	142
TOELICHTING 33 - Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (in €)	142
TOELICHTING 34 - Belasting op het resultaat (in €)	142
TOELICHTING 35 - Nettoresultaat (in k€)	143
TOELICHTING 36 - Resultaat per aandeel	144
TOELICHTING 37 - Transacties met verbonden partijen (in €),	145
TOELICHTING 38 - Markante gebeurtenissen na afsluiting	145
TOELICHTING 39 - Financiële dienst	145
TOELICHTING 40 - Consolidatiebereik	146
TOELICHTING 41 - Samenvatting van de impact van COVID-19 in 2020	146
STATUTAIRE JAARREKENING	147
Statutaire rekeningen	147
NIET-UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN VOLGENS ARTIKEL 7:212 VAN HET WETBOEK VAN	152
VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN (IN €)	
VERPLICHTE UITKERING VOLGENS HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 13/07/2014 MET BETREKKING TOT DE GVV'S	153
VOORSTEL TOT RESULTAATVERWERKING VOOR HET BOEKJAAR (IN €),	154
BIJLAGE	155
Lexicon van "Alternative Performance Measures"	155
Reconciliatietabel(len)	155
Lexicon	156

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS¹

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden de rekeningen van WEB Comm. VA onderworpen aan een controle door PwC Bedrijfsrevisoren BV, Woluwe Garden, Woluwedal, 18 – 1932 Sint-Stevens Woluwe, België, vertegenwoordigd door dhr. Damien WALGRAVE, Commissaris, benoemd voor een verlengbare periode van 3 jaar.

Aanvang: GAV 2020 – Boekjaar 2020 (28/04/2020) - Einde: GAV 2023 – Boekjaar 2022 (25/04/2023)

Voor de beschouwde periode werd de Commissaris PwC een bedrag van €60 000 (excl. BTW)² toegekend voor erelonen (wettelijke audit).

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN WAREHOUSES ESTATES BELGIUM CVA OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2020

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Warehouses Estates Belgium CVA (de "Vennootschap") en haar filialen (samen "de Groep"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening en de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Het vormt één geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 5 juni 2020, overeenkomstig het voorstel van de statutaire zaakvoerder uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2022. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende vier opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep, die het geconsolideerd overzicht van de financiële positie op 31 december 2020 omvat, de geconsolideerde staat van het globaal resultaat, het geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum, alsook de toelichting met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen. Deze geconsolideerde jaarrekening vertoont een totaal van het geconsolideerd overzicht van de financiële positie van EUR '000' 304.530 en de geconsolideerde staat van het globaal resultaat sluit af met een winst van het boekjaar van EUR '000' 10.105.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de geconsolideerde financiële toestand van de Groep per 31 december 2020, alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* (IFRS) zoals goedgekeurd

door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Wij hebben bovendien de door de IAASB goedgekeurde internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op de huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd zijn op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "*Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening*" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van de statutaire zaakvoerder en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

¹ De statutaire jaarrekening van WEB SCA, opgesteld onder IFRS, wordt aan het einde van het hoofdstuk samengevat in overeenstemming met artikel 3.117 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De volledige versie van de statutaire jaarrekeningen van WEB SCA, het jaarverslag en het verslag van de commissaris over deze jaarrekening zal binnen de wettelijke termijn bij de Nationale Bank van België worden gedeponeerd. De commissaris heeft een verklaring zonder voorbehoud afgegeven over deze wettelijke jaarrekeningen.

² De vergoeding bedraagt € 50.000 exclusief BTW per boekjaar, exclusief kosten en verschotten, exclusief IRE en vaste bijdragen voor het onderzoek van de jaarrekening. Een bijkomende vergoeding van € 4.000 exclusief BTW wordt voorzien voor elk bijkomend auditrapport in het geval dat de Vennootschap een geconsolideerde jaarrekening moet opstellen.

Kernpunten van de controle

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaar-rekening van de

Waardering van de vastgoedbeleggingen

Kernpunt van de controle

De Groep heeft op 31 december 2020 vastgoedbeleggingen op het actief van de balans geboekt voor een totaalbedrag van EUR '000' 297.431. De internationale standaarden voor financiële verslaggeving (IFRS) schrijven voor dat vastgoedbeleggingen tegen reële waarde moeten worden gewaardeerd. De bepaling van deze reële waarde is sterk afhankelijk van schattingen waarvan de belangrijkste de huurwaarde van het vastgoed, de bezettingsgraad, de verdisconteringsvoet en de geraamde onderhouds- en herstellingskosten zijn.

In overeenstemming met de voor gereguleerde vastgoedvennootschappen van toepassing zijnde wetgeving worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd door een externe schatter die de reële waarde op kwartaalbasis vaststelt. De reële waarde van de vastgoedbeleggingen, die als activa in de balans zijn opgenomen, is dezelfde als door de externe schatter vastgesteld.

De waardering van de vastgoedbeleggingen is een essentieel onderdeel van onze controle van de jaarrekening, enerzijds vanwege hun materieel belang in de jaarrekening en anderzijds vanwege het subjectieve en complexe karakter van het waarderingsproces.

Voor meer informatie over de waardering van vastgoed-

Waardering van de dubieuze vorderingen

Kernpunt van de controle

De Groep heeft bruto handelsvorderingen op haar actief voor een geaggregeerd bedrag van EUR '000' 4.879 per 31 december 2020. De waardevermindering die op deze vorderingen is geboekt bedraagt EUR '000' 2.033.

De internationale standaarden voor financiële verslaggeving schrijven voor dat vorderingen worden afgeschreven op basis van hun inbaarheid, hetgeen bepaald wordt op basis van verwachte verliezen (en niet enkel op geleden verliezen). Dit vereist dat verliezen worden herkend op basis van statistische modellen. Het statistisch model is gebaseerd op een historische- en een contextuele analyse van het risico op oninbaarheid. Aangezien de toepassing van dit boekhoudbeginsel een effectief oordeel van het management vergt, beschouwen wij de vaststelling van deze bijzondere waardeverminderingen als een kernpunt van de controle. Bovendien heeft de toegenomen onzekerheid ten gevolge van Covid19 het belang van het oordeel, waarop de vaststelling van de waardevermindering gebaseerd is, doen toenemen.

Voor meer informatie over de waardering van dubieuze vorderingen verwijzen wij naar toelichting 7 van de geconsolideerde jaarrekening.

huidige verslagperiode. Deze aan-gelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

beleggingen verwijzen wij naar toelichting 5 van de geconsolideerde jaarrekening.

Hoe werd dit kernpunt behandeld in het kader van onze controle?

Wij hebben de betrouwbaarheid van de externe waardering beoordeeld en de redelijkheid van de gebruikte parameters vastgesteld op basis van onderstaande werkzaamheden:

- Met betrekking tot de externe waardering hebben wij het verslag van de aangestelde externe schatter afgestemd met de financiële overzichten op 31 december 2020 en de objectiviteit, de onafhankelijkheid en de deskundigheid van de externe schatter beoordeeld;
- Wij hebben de redelijkheid van de wijzigingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen ten opzichte van 31 december 2019 beoordeeld;
- Wij hebben de realiseerbare waarde van de vastgoedbeleggingen die in de loop van het boekjaar werden verkocht vergeleken met hun reële waarde in de jaar-rekening voor de overdracht;
- Ten slotte hebben wij de redelijkheid van de informatie in de toelichting van de jaarrekening gecontroleerd, alsook de overeenstemming ervan met de internationale standaarden voor financiële verslaggeving.

Hoe werd dit kernpunt behandeld in het kader van onze controle?

- Met betrekking tot de vorderingen op meer dan 90 dagen, zijn wij nagegaan of de door het huidige management ingeschatte inningsmogelijkheden voorzichtig zijn. In dit verband hebben wij de veronderstellingen van het huidige management geverifieerd door deze te staven met beschikbare ondersteunende documentatie. Hieronder vallen onder anderen de analyses van de advocaten, dewelke de inning van de dubieuze vorderingen opvolgen. De waardevermindering die op deze categorie van risicovolle vorderingen is geboekt, bedraagt EUR '000' 1.195;
- Wij zijn nagegaan of de geboekte voorziening die op basis van het "verwachte verlies" -model is opgesteld in overeenstemming was met de historische verlieservaringen van de Groep. Hierbij werd rekening gehouden met het verhoogde risico gerelateerd aan Covid19. De geboekte waardering die op basis van dit model is geboekt, bedraagt EUR '000' 204;
- Wij hebben ervoor gezorgd dat eventuele wanbetalingen die zich na balansdatum hebben voorgedaan, geen aanleiding kunnen geven tot heroverweging van de conclusies van onze analyse;
- Ten slotte hebben wij de redelijkheid van de toelichtingen in de jaarrekening gecontroleerd, alsook de overeenstemming met de internationale standaarden voor financiële verslaggeving.

Verantwoordelijkheden van de statutaire zaakvoerder voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

De statutaire zaakvoerder is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor de interne beheersing die de statutaire zaakvoerder noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is de statutaire zaakvoerder verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Groep om zijn continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aan-gelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de statutaire zaakvoerder het voornemen heeft om de Groep te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen, of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze geconsolideerde jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader na dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Groep, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee de statutaire zaakvoerder de bedrijfsvoering van de Groep ter hand heeft genomen of zal nemen.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden

die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het omzeilen van de interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door de statutaire zaakvoerder gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen of de door de statutaire zaakvoerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Groep om zijn continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissaris-verslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Groep zijn continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de Groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan het auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van de statutaire zaakvoerder

De statutaire zaakvoerder is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig het artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen tijdens de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, zijnde volgende secties:

- Profiel
- Brief aan de aandeelhouders
- Kerncijfers 2020
- Historiek
- Risicofactoren
- Vastgoedrapport

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Groep.

Uit de aangelegenheden die met het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en toegelicht in de bijlage bij de geconsolideerde jaarrekening.

Andere vermeldingen

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.
- Tijdens het boekjaar werd een interimdividend uitgekeerd waarover wij het hierbij gevoegd verslag hebben opgesteld, overeenkomstig de wettelijke vereisten.

Sint-Stevens-Woluwe, 22 maart 2021

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren BV
Vertegenwoordigd door

Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor

Annexe 1: Rapport du Commissaire au Gérant Statutaire concernant la distribution d'un acompte sur dividende, établi conformément à l'article 7:213 du Code des sociétés et des associations

Annexe 2: Rapport financier annuel 2020

Annexe

RAPPORT D'EXAMEN LIMITÉ DU COMMISSAIRE DE L'ÉTAT RÉSUMANT LA SITUATION ACTIVE ET PASSIVE DE WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SCA DANS LE CADRE DE LA DISTRIBUTION D'UN ACOMPTÉ SUR LE DIVIDENDE DE L'EXERCICE

Conformément à l'article 7:213 du Code des sociétés et des associations (ci-après « CSA ») et aux statuts de la société Warehouses Estates Belgium SCA (ci-après « Société »), nous émettons, en notre qualité de commissaire de la société, le rapport d'examen limité sur l'état résumant la situation active et passive arrêté au 30 septembre 2020, destiné au Gérant statutaire.

Nous avons effectué l'examen limité de l'état résumant la situation active et passive ci-joint de la Société au 30 septembre 2020, établi conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (« IFRS ») telles qu'adoptées par l'Arrête Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et au Code des sociétés et des associations.

Responsabilité du Gérant statutaire dans l'établissement de l'état résumant la situation active et passive

Le Gérant statutaire est responsable de l'établissement de cet état résumant la situation active et passive au 30 septembre 2020 conformément aux Normes Internationales d'Information Financières (« IFRS ») telles qu'adoptées par l'Union Européenne et implémentées par l'Arrête Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et au Code des sociétés et des associations.

Responsabilité du commissaire

Notre responsabilité consiste à formuler une conclusion sur l'état résumant la situation active et passive, sur la base de notre examen limité.

Nous avons effectué notre examen limité conformément à la norme ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un tel examen limité consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables et en la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est considérablement inférieure à celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (normes ISA, International Standards on Auditing) et, en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier.

En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit sur cet état résumant la situation active et passive.

Observation – Estimation de la juste valeur des immeubles de placement dans une perspective Covid-19

En ce qui concerne l'épidémie du Covid-19, nous attirons votre attention sur la note de l'état résumant la situation active et passive au 30 septembre 2020 dans laquelle le Gérant mentionne, qu'en raison de la pandémie Covid-19, une incertitude significative sur l'évaluation de la Reële waarde des immeubles de placement au 30 septembre 2020 a été incluse dans le rapport de l'évaluateur externe. Cela signifie qu'il y a un degré d'incertitude plus élevé concernant l'évaluation de la Reële waarde des immeubles de placement qu'en temps normal étant donné l'incertitude des impacts que pourraient avoir le Covid-19 sur le marché immobilier.

Notre opinion ne comporte pas de réserve concernant ce point.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'état résumant la situation active et passive ci-joint de la Société arrêté au 30 septembre 2020, qui fait apparaître un total du bilan de EUR 295.070.739 et un résultat distribuable pour la période en cours de EUR 7.430.333, n'a pas été établi, dans tous ses aspects significatifs, conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (« IFRS ») telles qu'adoptées par l'Union Européenne et implémentées par l'Arrête Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et le Code des sociétés et des associations.

Restriction d'utilisation de notre rapport

Ce rapport a été établi uniquement en vertu de l'article 7:213 du CSA et ne peut être utilisé à d'autres fins.

Sint-Stevens-Woluwe, le 20 novembre 2020

Le commissaire
PwC Reviseurs d'Entreprises SRL
représenté par

Damien Walgrave
Réviseur d'Entreprises

Annexe : Situation active et passive au 30 septembre 2020

	Notes	IFRS 30/09/2020
E. Autres passifs courants		24 859
- Dettes envers entreprises liées		
- Autres		24 859
F. Comptes de régularisation		3 480 492
- Revenus immobiliers perçus d'avance		3 183 391
- Intérêts et autres charges courus non échus		297 101
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		295 070 739

TAUX D'ENDETTEMENT =		45,39%
+ Passifs non courants		94 330 012
+ Passifs courants		45 042 432
- Instruments de couverture autorisés		-1 965 797
- Comptes de régularisation du passif		-3 480 492
: Total des capitaux propres et du passif		295 070 739

2. COMPTE DE RÉSULTATS STATUTAIRE (EN €)

	Notes	IFRS 30/09/2020
I. Revenus locatifs		13 217 967
A. Loyers		13 285 613
C. Gratuités locatives		-67 646
E. Indemnités de rupture anticipée de bail		0
III. Charges relatives à la location		-1 389 565
A. Loyers à payer sur locaux pris en location		0
B. Réductions de valeur sur créances commerciales		-1 392 325
C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales		2 760
RÉSULTAT LOCATIF NET		11 828 402
IV. Récupération de charges immobilières		1 000
A. Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs		1 000
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		2 419 725
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire		832 273
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués		1 587 452
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail		0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		-3 036 139
A. Charges locatives exposées par le propriétaire		-1 132 618
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués		-1 903 521
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location		2 603
RÉSULTAT IMMOBILIER		11 215 592
IX. Frais techniques		-1 121 042
A. Récurrents		-129 010
- Primes d'assurance		-129 010
B. Non récurrents		-992 032
- Grosses réparations		-903 676
- Sinistres		-88 355
X. Frais commerciaux		-63 871
A. Commissions d'agence		-30 816
B. Publicité		-33 054
C. Frais juridiques		0
XII. Frais de gestion immobilière		-1 621 844
A. Honoraires versés aux gérants		-1 372 297
- Honoraires de la gérance		-431 063
- Rémunération des organes de gouvernance		-885 843
- Honoraires de l'expert immobilier		-55 392
B. Charges de gestion d'immeubles		-249 546
- Avocats		-36 532
- Taxes et redevances		-213 014
- Amortissements sur immeubles		0
CHARGES IMMOBILIÈRES		-2 806 756
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		8 408 835



	Notes	IFRS 30/09/2020
XIV. Frais généraux de la société		-934 777
XV. Autres revenus et charges d'exploitation		41 525
A. Étalement des gratuités		0
B. Autres		41 525
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		7 515 584
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement		0
A. Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)		400 000
B. Valeur comptable des immeubles vendus		-400 000
XVIII. Variations de la Reële waarde des immeubles de placement		-3 401 299
A. Variations positives de la Reële waarde des immeubles de placement		2 457 793
B. Variations négatives de la Reële waarde des immeubles de placement		-5 859 093
XIX. Autre résultat sur portefeuille		0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		4 114 285
XX. Revenus financiers		100 712
A. Intérêts et dividendes perçus		100 712
XXI. Charges d'intérêts nettes		-1 560 808
A. Intérêts nominaux sur emprunt		-1 056 242
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés		-504 566
XXII. Autres charges financières		-2 430
A. Frais bancaires et autres commissions		-2 430
XXIII. Variations de la Reële waarde des actifs et passifs financiers		-21 532
A. Instruments de couverture autorisés		-21 532
- Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		-21 532
RÉSULTAT FINANCIER		-1 484 058
RÉSULTAT AVANT IMPÔT		2 630 227
XXV. Impôt des sociétés		-12 289
Impôt		-12 289
XXVI. Exit tax		
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS DE L'EXERCICE		2 617 937
RÉSULTAT GLOBAL¹		2 617 937
RÉSULTAT DE BASE ET DILUÉ PAR ACTION²		0,83
RÉSULTAT DISTRIBUABLE		7 430 333
RÉSULTAT DISTRIBUABLE PAR ACTION		2,35

1 Le résultat global est égal au résultat net des activités clés de l'exercice. Aucun autre élément ne devant être pris en compte.

2 Le « Résultat de base par action » s'obtient en divisant le « Résultat Global » par le nombre d'actions représentatives du capital de la Société. IAS 33.73 et 33.73A : La dilution est une réduction du bénéfice par action ou une augmentation de la perte par action résultant de l'hypothèse de la conversion d'instruments convertibles, de l'exercice d'options ou de bons de souscription, ou de l'émission d'actions ordinaires si certaines conditions spécifiées sont remplies. Pour le calcul du résultat dilué par action, une entité doit ajuster le résultat net attribuable aux actionnaires ordinaires de l'entité mère ainsi que le nombre moyen pondéré d'actions en circulation, des effets de toutes les actions ordinaires potentielles dilutives. La Société n'ayant émis aucun instrument de dilution le résultat de base par action et le résultat dilué par action sont donc identiques.

GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

1. Geconsolideerde rekeningen

GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STAAT (IN €)

	Toelich-ting	IFRS 31/12/2020	IFRS 31/12/2019
ACTIVA			
I. Vaste activa		295 434 916	270 986 534
C. Vastgoedbeleggingen	1 / 5	295 433 866	270 975 284
- Vastgoed beschikbaar voor verhuur		295 433 866	270 975 284
- Projectontwikkelingen		-	-
E. Financiële vaste activa		-	-
- Leningen en vorderingen		-	-
◦ Andere		-	-
- Andere		-	-
◦ Deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemingsverhouding		-	-
G. Handelsschulden en andere vaste activa		1 050	11 250
II. Vlottende activa		9 095 355	6 899 240
A. Activa bestemd voor verkoop	5 / 6	1 978 662	1 219 422
- Vastgoedbeleggingen		1 978 662	1 219 422
B. Financiële vlottende activa		-	2 449
- Leningen en vorderingen		-	2 449
D. Handelsvorderingen	7 / 13	4 879 059	4 578 276
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	8	232 672	51 267
- Andere		232 672	51 267
F. Kas en kasequivalenten	9	770 952	203 012
G. Overlopende rekeningen	10	1 234 010	844 815
- Vooraf betaalde vastgoedkosten		710 163	317 166
- Andere		523 847	527 649
TOTAAL VAN DE ACTIVA		304 530 271	277 885 774
Totaal eigen vermogen			
A. Kapitaal	11	8 403 938	8 403 938
- Geplaatst kapitaal		10 000 000	10 000 000
- Kosten kapitaalverhoging		-1 596 062	-1 596 062
B. Uitgiftepremies		26 924 110	26 924 110
C. Reserves	12	113 319 438	118 888 473
- a. Wettelijke reserve		40 376	40 376
- b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		95 563 383	97 986 614
- c. Reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen"		-8 772 989	-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		-1 944 265	-1 523 938
- m. Andere reserves		-	-
- n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren		32 865 806	31 110 380
D. Nettoresultaat van het boekjaar		5 672 318	2 821 758
- Resultaat van het boekjaar		5 672 318	2 821 758



	Toelich- ting	IFRS 31/12/2020	IFRS 31/12/2019
VERPLICHTINGEN			
I. Langlopende verplichtingen		96 025 969	96 676 568
A. Voorzieningen	14	20 000	-
B. Langlopende financiële schulden	13 / 14	96 005 969	96 676 568
a) Kredietinstellingen		95 857 307	96 457 437
c) Andere		148 661	219 131
- Ontvangen huurwaarborgen		148 661	219 131
F. Uitgestelde belastingverplichtingen		-	-
II. Kortlopende verplichtingen		49 751 626	24 170 927
B. Kortlopende financiële schulden	13 / 15	41 241 896	15 604 274
a) Kredietinstellingen		41 241 896	15 604 274
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	13 / 16	1 803 363	1 944 265
- Toegelaten afdekkingsinstrumenten		1 803 363	1 944 265
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17	3 072 641	3 164 869
a) Exit Taks		1 326 546	1 253 527
b) Andere		1 746 095	1 911 341
- Leveranciers	13	1 265 877	1 568 297
- Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		480 217	343 044
E. Andere kortlopende verplichtingen	13 / 18	24 859	24 859
- Andere		24 859	24 859
F. Overlopende rekeningen	19	3 608 867	3 432 660
- Voorschotten vastgoedopbrengsten		3 480 376	3 336 180
- Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten		128 491	96 481
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		304 530 271	277 885 774

GECONSOLIDEERDE STAND VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (IN €)

	Toelich- ting	IFRS 31/12/2020	IFRS 31/12/2019
I. Huurinkomsten	20	18 825 257	18 789 694
A. Huur		18 947 587	18 863 740
C. Huurkortingen		-122 330	-74 046
E. Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten		-	-
III. Met verhuur verbonden kosten	21	-1 436 344	-133 833
A. Te betalen huur op gehuurde lokalen		-	-
B. Waardevermindering op handelsvorderingen		-1 439 104	-314 471
C. Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen		2 760	180 638
NETTO HUURRESULTAAT		17 388 913	18 655 861
IV. Recuperatie van vastgoedkosten		1 000	6 900
A. Verkregen vergoedingen op huurschade		1 000	6 900
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	22	2 859 641	3 158 711
A. Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar		1 123 696	1 468 812
B. Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen		1 735 945	1 689 899
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur		-	-3 180
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	22 / 23	-3 460 441	-3 688 231
A. Huurlasten gedragen door de eigenaar		-1 550 545	-1 840 549
B. Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen		-1 909 896	-1 847 682
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		2 753	11 785
VASTGOEDRESULTAAT		16 791 866	18 141 847
IX. Technische kosten	24	-1 656 512	-1 449 211
A. Recurrent		-195 138	-173 374
- Verzekeringspremies		-195 138	-173 374
B. Niet-recurrent		-1 461 374	-1 275 837
- Grote herstellingen		-1 258 453	-1 071 416
- Schadegevallen		-202 921	-204 421
X. Commerciële kosten	25	-82 582	-127 031
A. Makelaarscommissies		-40 913	-44 109
B. Publiciteit		-41 669	-82 922
C. Juridische kosten		-	-
XII. Beheerkosten vastgoed	26	-2 120 209	-2 207 561
A. Externe beheervergoedingen		-1 847 858	-1 995 971
- Vergoedingen van de zaakvoerder		-574 750	-574 750
- Bezoldiging van de bestuursorganen		-1 196 166	-1 348 621
- Vergoeding van de vastgoeddeskundige		-76 943	-72 600
B. Beheerkosten vastgoed		-272 351	-211 590
- Advocaten		-46 227	-48 709
- Taksen en vergoedingen		-226 123	-162 881
- Afschrijvingen op gebouwen		-	-
VASTGOEDKOSTEN		-3 859 303	-3 783 802
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		12 932 564	14 358 044
XIV. Algemene kosten van de Vennootschap	27	-1 538 849	-1 169 626
XV. Andere operationele kosten en opbrengsten	28	49 282	431 653
A. Spreiding volgende huurkortingen		-	-
B. Andere		49 282	431 653
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE		11 442 997	13 620 071

	Toelich- ting	IFRS 31/12/2020	IFRS 31/12/2019
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	29	-	46 980
A. Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)		400 000	2 546 172
B. Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen		-400 000	-2 499 192
XVIII. Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	30	348 026	-1 650 967
A. Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		7 762 354	11 298 754
B. Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-7 414 327	-12 949 721
XIX. Ander portefeuilresultaat	31	522 056	-
OPERATIONEEL RESULTAAT		12 313 079	12 016 084
XX. Financiële inkomsten		42	9
A. Geïnde interesten en dividenden		42	9
XXI. Netto interestkosten	32	-2 148 136	-1 645 835
A. Nominale interestlasten op leningen	14 / 15	-1 457 164	-984 782
C. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	16	-690 972	-661 053
XXII. Andere financiële kosten		-3 916	-3 334
A. Bankkosten en andere commissies		-3 916	-3 334
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	33	140 902	-420 327
A. Toegelaten afdekkingsinstrumenten		140 902	-420 327
- Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS is niet toegepast		140 902	-420 327
FINANCIËEL RESULTAAT		-2 011 108	-2 069 487
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		10 301 971	9 946 597
XXV. Vennootschapsbelasting	34	-116 772	-581
Belasting		-116 772	-581
XXVI. Exit taks		-80 009	-
NETTO RESULTAAT VAN DE KERNACTIVITEITEN VAN HET BOEKJAAR		10 105 190	9 946 016
GLOBAAL RESULTAAT¹		10 105 190	9 946 016
BASISRESULTAAT PER AANDEEL²		3,19	3,14
VERWATERD RESULTAAT PER AANDEEL		3,19	3,14

1 Het totale resultaat is gelijk aan het netto resultaat van de kernactiviteiten van het jaar. Er mag geen rekening worden gehouden met andere zaken.

2 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.

OVERZICHT VAN GECONSOLIDEERDE KASSTROMEN (IN €)

	Toelich- ting	IFRS 31/12/2020	IFRS 31/12/2019
KAS EN KASEQUIVALENTEN BIJ DE OPENING VAN HET BOEKJAAR		203 012	305 355
Resultaat van het boekjaar		10 105 190	9 946 016
+/- Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	32	2 152 010	1 649 160
+/- Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	33	-140 902	420 327
+ Belastingenkost (- belastingopbrengst)	34	116 772	581
Elementen zonder kaseffect		1 088 317	1 737 820
- Stijging (+daling) van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	30	-348 026	1 650 967
- Gerealiseerde meerwaarden (+ minderwaarden) op vastgoedbeleggingen	29	-	-46 980
+ Waardeverliezen (- terugnemingen van waardeverliezen) op handelsschulden	21	1 436 344	133 833
- Afschrijvingen		-	-
Variaties in de behoefte aan werkkapitaal		-2 271 768	-4 215 283
Bewegingen van actiefbestanddelen		-2 305 278	-994 414
Handelsvorderingen	7 / 13	-1 737 127	-776 753
Andere vorderingen		-178 956	-38 455
Over te dragen kosten en te ontvangen opbrengsten	10	-389 195	-179 206
Bewegingen van passiefbestanddelen		33 510	-3 220 869
Handelsschulden	17	-302 420	-153 444
Voorzieningen LT	14	20 000	-
Variatie van de belasting- en sociale schulden		210 192	-3 194 622
Andere schulden		-70 470	72 576
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	19	176 207	54 622
- Variatie van de vast activa	16	10 200	10 200
- Betaalde belastingen (+ geïnde belastingen)	33	-116 772	-581
Andere		-	-
KASSTROOM VAN DE OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)		10 943 047	9 548 240
- Verwervingen van vastgoedbeleggingen	5	-21 740 000	-
+ Overdrachten van vastgoedbeleggingen	5 / 29	-	-
- Projectontwikkelingen en inrichtingswerken	5	-4 175 463	-9 157 263
+ Recuperatie van de BTW	5	645 668	-
+ Overdrachten activa bestemd voor verkoop		400 000	2 546 172
+ Overdrachten andere activa		-	-
KASSTROOM VAN DE FLUX INVESTERINGSACTIVITEITEN (B)		-24 869 795	-6 611 091
+ Toename van de financiële schulden	14 / 15	25 481 208	9 304 399
- Daling van de financiële schulden	14 / 15	-443 716	-1 354 038
Betaalde interesten	32	-2 152 052	-1 649 169
Ontvangen interesten		42	9
Voorschotdividend van het boekjaar ¹		-4 432 872	-7 124 258
Uitbetaalde dividenden ²		-3 957 921	-2 216 436
KASSTROOM VAN DE FINANCIËRINGSACTIVITEITEN (C)³		14 494 689	-3 039 492
KAS EN KASEQUIVALENTEN BIJ DE AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR		770 952	203 012

1 Zie Evolutie van het eigen vermogen.

2 Zie Evolutie van het eigen vermogen.

3 Zie IFRS 7.44 in Toelichting 3 van het FJV - Wijziging in de verplichtingen uit financieringsactiviteiten


GECONSOLIDEERDE STATEN VAN VARIATIES IN HET EIGEN VERMOGEN (IN €)

	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves					Niet uitgekeerd resultaat	Eigen vermogen
			R.W ¹	R.RW ²	R.M ³	R.AI ⁴	R.A ⁵		
Op 31/12/2018	8 403 938	26 924 110	40 376	90 723 096	-8 459 540	-1 482 198	2 455 361	37 827 814	156 432 957
Toerekening van het resultaat 2017/2018 aan de reserves				7 263 518	-265 418	-41 740	-2 455 361	-4 500 998	-
Saldo dividend op het resultaat 2017/2018								-2 216 436	-2 216 436
Voorschot op dividend 2019								9 946 016	9 946 016
Resultaat van het boekjaar 2019								9 946 016	9 946 016
Op 31/12/2019	8 403 938	26 924 110	40 376	97 986 614	-8 724 958	-1 523 938	-	33 932 138	157 038 279
Toerekening van het resultaat 2019 aan de reserves				-2 423 231	-48 031	-420 327		2 891 590	-
Saldo dividend 2019								-3 957 921	-3 957 921
Voorschot op dividend 2020 ⁶								-4 432 872	-4 432 872
Resultaat van het boekjaar 2020								10 105 190	10 105 190
Op 31/12/2020	8 403 938	26 924 110	40 376	95 563 383	-8 772 989	-1 944 265	-	38 538 124	158 752 676

Het eigen vermogen van de Groep is met €1 714k gestegen ten opzichte van 31 december 2019. Deze stijging wordt enerzijds verklaard door de betaling van het saldo van het dividend van €3,50 per aandeel waartoe de algemene vergadering op 28 april 2020 had besloten, en van het

voorschotdividend van €1,40 per aandeel dat in december 2020 werd uitgekeerd, en anderzijds door het geconsolideerde resultaat van het beschouwde boekjaar.

1 Wettelijke reserve
 2 Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed
 3 Reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen
 4 Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS
 5 Andere reserve
 6 De Raad van Bestuur van de Vennootschap heeft besloten een voorschotdividend uit te keren van €1,40 bruto per aandeel, wat neerkomt op een totaalbedrag van €4 432 872 bruto. De datum van betaling van het bedrag, na inhouding van de roerende voorheffing van 30%, was op 04/12/2020. Dit voorschot is opgenomen in het voorstel voor de toerekening van het resultaat van het boekjaar dat aan de volgende Algemene Vergadering van Aandeelhouders zal worden voorgelegd. Het is ook opgenomen in het kasstroomoverzicht van de Vennootschap onder Kasstromen uit financieringsactiviteiten.

2. Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekeningen

Algemene informatie over de vennootschap

Warehouses Estates Belgium Comm.VA (hierna "WEB Comm. VA" of de "Vennootschap" genoemd) is een Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GV) 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). Ze is genoteerd op Euronext Brussels.

De Groep (hetzij de Vennootschap die zeggenschap uitoefent WEB Comm.VA en alle vennootschappen waarover zij zeggenschap uitoefent, zie Toelichting 40) legt de geconsolideerde financiële staten voor op datum van 31 december 2020. De Raad van Bestuur van WEB Comm. VA heeft de geconsolideerde jaarrekening van de Groep

afgesloten op 08 maart 2021 en toelating verleend tot publicatie ervan.

De geconsolideerde jaarrekening van de Groep afgesloten op 31 december 2020 omvat de Vennootschap en haar dochterondernemingen (de "Groep"). Het consolidatiebereik is sinds 31 december 2019 gewijzigd (zie de details in Toelichting 40).

Bepaalde financiële gegevens in dit financieel jaarverslag zijn afgerond. Als gevolg daarvan kunnen de totaalcijfers in dit verslag enigszins afwijken van de exacte rekenkundige som van de cijfers ervoor.

KERNCIJFERS	Toelichting	IFRS 31/12/2020	IFRS 31/12/2019
Eigen vermogen	[A]	158 752 676	157 038 279
Gewogen gemiddeld aantal gewone aandelen in omloop	[B]	3 166 337	3 166 337
Intrinsieke waarde van één maatschappelijk aandeel	[A] / [B]	€50,14	€49,60
Beurskoers op afsluitingsdatum	[C]	€42,40	€60,00
Basisresultaat per aandeel		€3,19	€3,14
Verwaterd resultaat per aandeel		€3,19	€3,14
Beurskapitalisatie	[B] * [C]	€134 252 689	€189 980 220
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	5	€295 433 866	€270 975 284
Vastgoed in bezit met het oog op verkoop	5-6	€1 978 662	€1 219 422
Waarde van het vastgoedpatrimonium (reële waarde)		€297 412 528	€272 194 706
Schuld ratio volgens Art. 27 van het KB van 14/07/2014		46,09%	41,55%

GEDETAILLEERDE BEREKENING VAN DE SCHULDRATIO	Toelichting	IFRS 31/12/2020	IFRS 31/12/2019
Berekeningsmethode voor de Schuld ratio	(a+b+c+d)/e	46,09%	41,55%
+Langlopende verplichtingen	a	€96 025 969	€96 676 568
+Kortlopende verplichtingen	b	€49 751 626	€24 170 927
-Toegelaten afdekkingsinstrumenten	c	(€1 803 363)	(€1 944 265)
-Overlopende rekeningen verplichtingen	d	(€3 608 867)	(€3 432 660)
/Totaal van het eigen vermogen en de verplichtingen	e	€304 530 271	€277 885 774

TOELICHTING 1 - Belangrijkste grondslagen voor financiële verslaggeving

1.1 GRONDSLAG VOOR DE VOORBEREIDING

De Jaarrekening per 31 december 2020 is voorbereid in overeenstemming met de IFRS (International Financial Reporting Standards), zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Zij wordt uitgedrukt in euro en afgerond op de dichtstbijzijnde euro, tenzij anders vermeld. De grondslagen voor financiële verslaggeving zijn consistent toegepast voor de gepresenteerde boekjaren.

De nieuwe normen en wijzigingen aan de volgende normen zijn voor de eerste keer verplicht toepasbaar vanaf het boekjaar dat op 1 januari 2020 aanvangt en werden aangenomen door de Europese Unie:

— Wijzigingen in de verwijzingen naar het conceptuele kader van de IFRS-normen (van kracht sinds 1 januari 2020). Het herziene conceptuele kader omvat een nieuw hoofdstuk over meting (waardering van activa); richtsnoeren voor de verslaggeving over de financiële prestaties; verbeterde definities en richtsnoeren - met name de definitie van een verplichting; en verduidelijkingen op belangrijke gebieden zoals de rol van Stewardship (beheer van de directie) en de begrippen voorzichtigheid en meetonzekerheid in de financiële verslaggeving.

Deze wijziging heeft geen materiële invloed op de jaarrekening van de Groep.

— Wijzigingen in IAS 1 en IAS 8: Wijzigingen in de definitie van "belangrijk" (van kracht per 1 januari 2020). De wijzigingen verduidelijken de definitie van "belangrijk" en zorgen ervoor dat de definitie in alle IFRS-normen consistent is. De wijzigingen verduidelijken dat de verwijzing naar het achterhouden van informatie betrekking heeft op situaties waarbij het effect vergelijkbaar is met het weglaten of verkeerd weergeven van die informatie. Zij bepalen ook dat een entiteit de materialiteit met betrekking tot de jaarrekening als geheel dient te beoordelen. De wijzigingen verduidelijken ook de betekenis van "voornaamste gebruikers van jaarrekeningen voor algemene doeleinden", voor wie deze jaarrekeningen bestemd zijn, en definiëren deze als "investeerders, kredietverstrekkers en andere bestaande en potentiële crediteuren", die zich op de jaarrekeningen moeten baseren om de financiële informatie te verkrijgen die zij nodig hebben. De wijzigingen zullen naar verwachting geen significante invloed hebben op de opstelling van de jaarrekening.

Deze wijziging heeft geen materiële invloed op de jaarrekening van de Groep.

— Wijzigingen in IFRS 9, IAS 39 en IFRS 7: Hervorming van de rentebenchmark (van kracht per 1 januari 2020). De wijzigingen vereisen kwalitatieve en kwantitatieve informatie om gebruikers van jaarrekeningen in staat te stellen te begrijpen hoe de dekkingsrelaties van een entiteit worden beïnvloed door de onzekerheid die voortvloeit uit de hervorming van de rentebenchmark.

Deze wijziging specificeert de toe te passen billijke behandeling en zal geen materiële invloed hebben op de jaarrekening van de Groep.

— Wijzigingen in de norm IFRS 3 "Bedrijfscombinaties", waarbij de definitie van een bedrijf wordt herzien (van kracht per 1 januari 2020). De definitie biedt een toepassingsleidraad voor het beoordelen van de aanwezigheid van een input en een proces (ook voor startende ondernemingen die geen opbrengsten hebben gegenereerd). Om een bedrijf zonder doeleinde (output) te zijn, zal het nu nodig zijn om een georganiseerd personeelsbestand te hebben. Veranderingen in de definitie van een bedrijf zullen er waarschijnlijk toe leiden dat meer overnames worden verantwoord als activa-acquisities in alle sectoren, inclusief onroerend goed, farmaceutica en olie en gas. De toepassing van de wijzigingen heeft ook gevolgen voor de boekhoudkundige verwerking van afstotingstransacties.

De toepassing van deze nieuwe bepaling heeft geen materiële invloed op de jaarrekening van de Groep. De herziene definitie van een bedrijf volgens IFRS 3 bevestigt dat overnames tijdens de periode niet als bedrijfscombinaties mogen worden beschouwd.

De volgende wijzigingen zijn gepubliceerd, maar zijn nog niet verplicht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2020 en zijn goedgekeurd door de Europese Unie:

— Wijzigingen aan IFRS 16 "Leases" met betrekking tot Covid 19 (van kracht sinds 1 juni 2020, vervoegde toepassing mogelijk). Als aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan, zouden de huurders op grond van deze wijziging kunnen worden vrijgesteld van de beoordeling of huurconcessies met betrekking tot Covid-19 contractwijzigingen zijn. In plaats daarvan verwerken de huurders die deze vrijstelling toepassen deze huurconcessies alsof het niet om contractwijzigingen gaat.

Deze wijziging zal geen materiële invloed hebben op de jaarrekening aangezien de Groep verhuurder en geen huurder is.

— Wijzigingen in IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 en IFRS 16 Hervorming van de rentebenchmark - Fase 2 (van kracht per 1 januari 2021). Deze wijzigingen hebben betrekking op zaken die gevolgen kunnen hebben voor de financiële verslaggeving na de hervorming van een rentebenchmark, met inbegrip van de vervanging ervan door andere rentebenchmarks. De wijzigingen zijn van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2021, waarbij vervoegde toepassing is toegestaan.

Deze wijziging zal een beperkte invloed hebben op de jaarrekening van de Groep.

De volgende nieuwe normen en wijzigingen van normen zijn gepubliceerd, maar zijn nog niet verplicht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2020 en zijn nog niet goedgekeurd door de Europese Unie:

— Wijzigingen aan de norm IAS 1 "Presentatie van financiële staten: classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend" (van kracht per 1 januari 2022). Deze wijzigingen hebben alleen invloed op de presentatie van de verplichtingen op de balans - niet op het bedrag of het tijdstip van opname van een actief, de baten of de lasten van de verplichting of de informatie die entiteiten over deze posten verstrekken. Zij:

- Verduidelijken dat de indeling van verplichtingen als kortlopend of langlopend gebaseerd moet zijn op rechten die aan het einde van de verslagperiode bestaan, en de formulering in alle relevante paragrafen in overeenstemming brengen om te verwijzen naar het "recht" om de afwikkeling met ten minste twaalf maanden uit te stellen en verduidelijken dat alleen rechten die "aan het einde van de referentieperiode" van kracht zijn, van invloed moeten zijn op de indeling van een verplichting;
- Verduidelijken dat de indeling niet wordt beïnvloed door de verwachtingen over de vraag of een entiteit gebruik zal maken van haar recht om de afwikkeling van een verplichting uit te stellen; en specificeren dat de afwikkeling betrekking heeft op de overdracht van geldmiddelen, instrumenten van het eigen vermogen, andere activa of diensten aan de tegenpartij.

— Wijzigingen aan de norm IFRS 3 "Bedrijfscombinaties"; IAS 16 "Materiële vaste activa"; IAS 37 "Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa" en jaarlijkse verbeteringen (van kracht per 1 januari 2022). De groep wijzigingen omvat zowel wijzigingen die beperkt zijn tot drie normen als jaarlijkse verbeteringen van de IFRS, die

1.2 VASTGOEDBELEGGINGEN

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

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

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

wijzigingen zijn die de tekst verduidelijken of kleine gevolgen, vergissingen of conflicten tussen de vereisten van de normen corrigeren.

- Wijzigingen aan IFRS 3 "Bedrijfscombinaties" actualiseren een verwijzing in IFRS 3 naar het Conceptuele Kader voor Financiële Verslaggeving zonder de vereisten inzake boekhoudkundige verwerking voor bedrijfscombinaties te wijzigen.
- Wijzigingen van IAS 16 "Materiële vaste activa" verbieden een onderneming om bedragen die zij heeft ontvangen uit de verkoop van geproduceerde goederen in mindering te brengen op de kostprijs van de materiële vaste activa, terwijl zij het actief voorbereidt op het beoogde gebruik ervan. In plaats daarvan dient een onderneming dergelijke verkoopopbrengsten en de daarmee samenhangende kosten in het resultaat op te nemen.
- Wijzigingen aan IAS 37 "Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa" specificeren welke kosten een onderneming opneemt bij de beoordeling of een contract verlieslatend zal zijn.
- Jaarlijkse verbeteringen brengen kleine wijzigingen aan in IFRS 1 "Eerste toepassing van IFRS", IFRS 9 "Financiële instrumenten", IAS 41 "Landbouw" en de illustratieve voorbeelden die bij IFRS 16 "Leases" horen.

— Wijzigingen aan IFRS 16 "Leases" met betrekking tot Covid 19 (van kracht sinds 1 juni 2020). Als aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan, zouden de huurders op grond van deze wijziging kunnen worden vrijgesteld van de beoordeling of huurconcessies met betrekking tot Covid-19 contractwijzigingen zijn. In plaats daarvan verwerken de huurders die deze vrijstelling toepassen deze huurconcessies alsof het niet om contractwijzigingen gaat.

De toepassing van deze nieuwe bepalingen zal geen materiële invloed hebben op de jaarrekening van de Groep.

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

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

De onafhankelijke deskundige van de Vennootschap bepaalt de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille. De waardering ervan berust met name op de geactualiseerde waarde van de netto huuropbrengsten overeenkomstig de "International Valuation Standards" van het "International Valuation Standards Committee". Voor de gebouwen met een investeringswaarde van meer dan €2,5 miljoen (inclusief kosten) komt de waarschijnlijke opbrengstwaarde overeen met de reële waarde ("fair value"), zoals gedefinieerd in de referentienorm IFRS 13. Deze wordt berekend door een bedrag aan rechten ten belope van 2,5% in mindering te brengen op de

investeringswaarde. Voor gebouwen met een investeringswaarde kleiner dan €2.500.000 komen de in mindering te brengen rechten uit op 10% of 12,5%, volgens de tarieven die van kracht zijn in het Belgisch gewest waar het vastgoed gelegen is.

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

Overeenkomstig IFRS 5 classificeert de Vennootschap een gebouw in haar jaarrekening als bestemd voor verkoop indien de boekwaarde ervan voornamelijk door de verkoop ervan gerealiseerd zal worden, veeleer dan door het voortgezette gebruik ervan. Dit betekent dat het gebouw in zijn huidige

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

1.3 AAN VASTGOEDMAKELAARS BETAALDE COMMISSIES EN ANDERE TRANSACTIEKOSTEN

De aanvankelijke boekwaarde van de activa omvat de commissies voor de verwerving van vastgoedbeleggingen. Hetzelfde geldt bij aankoop van de aandelen van een vastgoedvennootschap, een inbreng in natura van een gebouw als vergoeding voor nieuwe aandelen of een inbreng van aandelen door fusie of overname van een vastgoedvennoot-

schap. Indien de transactie echter een bedrijfscombinatie vormt, worden de aan de transactie verbonden kosten rechtstreeks als last in de resultatenrekening opgenomen.

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

1.4 WERKEN UITGEVOERD AAN VASTGOEDBELEGGINGEN

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

Verbeteringswerken

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

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

Uitgebreide renovatiewerken

Dit zijn werken die op het einde van de levenscyclus van het gebouw uitgevoerd worden om het grondig te renoveren-

volgens de moderne technieken, meestal met behoud van de bestaande structuur.

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

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

Onderhouds- en herstellingswerken

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

1.5 GEBOUWEN BESTEMD VOOR VERKOOP

Overeenkomstig IAS 40 worden vastgoedbeleggingen die onmiddellijk beschikbaar zijn voor verkoop en waarvan de verkoop zeer waarschijnlijk is, opgenomen onder de activa bestemd voor verkoop en tegen de reële waarde gewaardeerd. Overeenkomstig IFRS 5 "Vaste activa aangehouden voor verkoop en beëindigde bedrijfsactiviteiten" is er pas

sprake van een zeer waarschijnlijke verkoop als het management van WEB COMM. VA zich heeft verbonden tot een plan voor de verkoop, als het gebouw op actieve wijze voor verkoop op de markt gebracht wordt tegen een redelijke prijs en als de verkoop naar verwachting binnen hoogstens één jaar voltooid zal zijn.

1.6 KAPITAAL

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

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

1.7 FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Handelsvorderingen en -schulden

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

Kas en kasequivalenten

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

Financiële schulden

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

1.8 VOORZIENINGEN

Overeenkomstig IAS 37 "Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa" wordt een voorziening opgenomen als de Vennootschap een bestaande in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft als gevolg van een gebeurtenis in het verleden, als het waarschijnlijk is dat deze verplichting zal leiden tot een uitstroom van

1.9 HUUROPBRENGSTEN

Overeenkomstig IFRS 16 "Leaseovereenkomsten" vormen de door WEB Comm. VA gesloten huurovereenkomsten operationele leases omdat de Vennootschap de wezenlijke risico's en voordelen behoudt die verbonden zijn aan de eigendom van de vastgoedbeleggingen.

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

1.10 BELASTINGEN

Belasting op het resultaat

De lasten uit hoofde van winstbelastingen bestaan uit over de verslagperiode verschuldigde (= actuele) en uitgestelde belastinglasten en worden geboekt overeenkomstig IAS 12 "Winstbelastingen". Uitgestelde belastingen worden verwerkt

Afgeleide instrumenten (derivaten)

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

middelen en als het bedrag van de verplichting betrouwbaar kan worden bepaald. Het bedrag dat als een voorziening opgenomen is, vertegenwoordigt de beste schatting van de uitgaven die vereist zijn om de bestaande verplichting op de balansdatum af te wikkelen.

De aan klanten verleende huurkortingen en andere huurvordelen worden op tijdsevenredige basis geboekt over de eerste vaste huurperiode. Een terugneming van deze nivellering wordt geboekt in de rubriek "Huurinkomsten - Huurkortingen" (rubriek l.c.) van de resultatenrekening.

Recuperatie van vastgoedkosten

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

op basis van de tijdelijke verschillen tussen de fiscale boekwaarde van een actief of verplichting en de boekwaarde ervan. Ze worden gewaardeerd tegen de toepasselijke belastingtarieven op het ogenblik dat de boekwaarde van het actief of de verplichting wordt gerealiseerd dan wel afgewikkeld.

1.11 GRONDSLAGEN VOOR CONSOLIDATIE

In overeenstemming met IFRS 10 worden dochterondernemingen geconsolideerd vanaf de datum waarop de zeggenschap wordt verworven en worden zij gedeconsolideerd op de datum waarop de zeggenschap ophoudt te bestaan.

(i) Dochterondernemingen

Dochterondernemingen zijn entiteiten waarover de onderneming controle uitoefent. Een onderneming oefent controle uit over een dochteronderneming als en alleen als de moederonderneming aan alle drie de volgende voorwaarden voldoet:

1. Ze heeft de macht over de entiteit;
2. Zij staat bloot aan, of heeft rechten op, het variabele rendement van de entiteit als gevolg van haar betrokkenheid bij de entiteit;
3. Zij heeft de mogelijkheid om haar macht over de entiteit te gebruiken om het bedrag van die rendementen te beïnvloeden (verband tussen macht en variabel rendement).

Minderheidsbelangen zijn investeringen in dochterondernemingen die niet direct of indirect door de Groep worden gehouden. Veranderingen in het belang van de Vennootschap in een dochteronderneming die niet leiden tot een verlies van zeggenschap, worden behandeld als aandelen-transacties. De boekwaarde van de investering van de Groep en de minderheidsbelangen wordt daarom aangepast om de nieuwe proportionele belangen in de dochteronderneming te weerspiegelen.

Indien de Vennootschap de zeggenschap over een dochteronderneming verliest, wordt de winst of het verlies bij de verkoop berekend als het verschil tussen (a) de som van de reële waarde van de ontvangsten betaling en de reële waarde van de aangehouden investering, en (b) de boekwaarde van de activa (inclusief goodwill), de verplichtingen van de dochteronderneming en de minderheidsbelangen. Bedragen die voorheen in de niet-gerealiseerde resultaten van de

dochteronderneming zouden zijn opgenomen, worden op dezelfde wijze opgenomen (d.w.z. heringedeeld naar resultaat of rechtstreeks naar overgedragen inkomsten) wanneer de desbetreffende activa of verplichtingen worden afgestoten. De reële waarde van elke investering die in de voormalige dochteronderneming wordt aangehouden op de datum waarop de zeggenschap wordt verloren, wordt voor waarderingsdoeleinden beschouwd als de reële waarde bij de eerste opname in overeenstemming met IAS 39 "Financiële instrumenten": opname en waardering of, indien van toepassing, de kostprijs bij de eerste opname van een investering of een geassocieerde deelneming waarover gezamenlijk de zeggenschap wordt uitgeoefend.

(ii) Transacties geëlimineerd bij de consolidatie

Alle transacties tussen ondernemingen van de Groep, saldi en niet-gerealiseerde winsten en verliezen op hun transacties worden bij de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening geëlimineerd.

(iii) Bereik van de consolidatie

Alle entiteiten waarin WEB Comm. VA direct of indirect meer dan de helft van de stemrechten bezit of de bevoegdheid heeft om de activiteiten te controleren, worden beschouwd als dochterondernemingen en worden opgenomen in het consolidatiebereik. In overeenstemming met IFRS 10 worden dochterondernemingen geconsolideerd vanaf de datum waarop de zeggenschap wordt verworven en worden zij uit het consolidatiebereik verwijderd op de datum waarop de zeggenschap ophoudt te bestaan.

(iv) Geconsolideerde jaarrekening

De jaarrekening van een groep waarin de activa, verplichtingen, het eigen vermogen, de baten, lasten en kasstromen van de moedermaatschappij en haar dochterondernemingen worden gepresenteerd als die van een enkele economische entiteit.

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

2.1 SIGNIFICANTE BEOORDELINGEN BETREFFENDE DE BOEKHOUDMETHODES VAN DE GROEP

Voor de gebouwen die op lange termijn worden verhuurd, is de Groep, 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 IFRS 16 "Leases".

Bovendien heeft de Groep geen significante beoordelingen moeten uitvoeren bij de toepassing van haar boekhoudmethodes.

2.2 BELANGRIJKSTE BRONNEN VAN ONZEKERHEDEN MET BETREKKING TOT DE RAMINGEN EN COVID-19

Naast de onzekerheden met betrekking tot de ramingen heeft de verspreiding van COVID-19 op het grondgebied van België gevolgen voor de Groep, zoals hieronder beschreven. De Raad van Bestuur heeft de mogelijke risico's en onzekerheden onderzocht die de activiteiten van de Groep kunnen beïnvloeden.

Op 31 december 2020 bedroegen de liquide middelen die konden worden opgenomen €8 521k in de vorm van straight loans en contanten (zie Toelichting 9). Op basis van de stand van de kennis op 31 december verwacht de Groep geen latere operationele problemen.

Raming van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

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

Voor haar raming op donderdag 31 december 2020 heeft WEB Comm. VA een beroep gedaan op CBRE.

In het kader van COVID-19 heeft het management verhoogde aandacht besteed aan de analyses van haar onafhankelijke vastgoeddeskundige CBRE, die de volgende aanvullende beoordelingselementen heeft verstrekt.

De gevolgen van COVID-19 voor de reële waarde van de verschillende segmenten van de portefeuille van de vastgoedbeleggingen van WEB Comm. VA op 31 december 2020 zijn als volgt:

- segment van industrieel vastgoed: geen
- segment van kantoorvastgoed: geen
- segment van terreinen: geen
- segment van commerciële vastgoed: daling van de reële waarde met €158k, d.w.z. een negatieve impact van 0,08%, vastgesteld op de totale reële waarde van dit segment en opgenomen in de jaarrekening per 31 december 2020.

Deze beperkte financiële impact, berekend door de onafhankelijke vastgoeddeskundige CBRE, moet worden beoordeeld binnen de grenzen van de opmerking die hij formuleerde en die hieronder in extenso wordt overgenomen:

"De epidemie van het nieuwe coronavirus (COVID-19), die door de Wereldgezondheidsorganisatie op 11 maart 2020 tot "wereldwijde pandemie" is uitgeroepen, heeft gevolgen gehad voor tal van aspecten van het dagelijks leven en de wereldeconomie - waaronder een aantal vastgoedmarkten die te maken hebben met aanzienlijk lagere transactie-activiteit en liquiditeitsniveaus. In veel landen zijn reisbeperkingen opgelegd en worden "lockdowns" - in verschillende mate - ingevoerd om nieuwe golven van COVID-19 in te dammen. Hoewel dit impliceert dat wij ons in

een nieuw stadium van de crisis bevinden, is deze fase minder ingrijpend dan bij de initiële impact.

De pandemie en de coronamaatregelen blijven de economie en de vastgoedmarkten op mondiale schaal beïnvloeden. Op datum van de beoordeling zijn de meeste markten zich echter beginnen te herstellen, met transactievolumes die voldoende vergelijkbare marktindicaties verschaffen waarop wij ons waardeoordeel kunnen baseren. Om deze reden - en om verwarring te voorkomen - moet onze beoordeling niet worden beschouwd als vallend onder de bepaling van "materiële taxatieonzekerheid", zoals uiteengezet in de artikelen VPS 3 en VPGA 10 van de RICS - Wereldwijde taxatiestandaarden 2020.

Om elke verwarring uit te sluiten is deze toelichting toegevoegd om een zekere transparantie te waarborgen en meer informatie te verstrekken over de marktcontext waarin het waardeoordeel is opgesteld. Omdat de marktomstandigheden waarschijnlijk snel zullen fluctueren als gevolg van veranderingen in de beheersing en de verspreiding van COVID-19, benadrukken wij het belang van de beoordelingsdatum."

De Groep is van mening dat op 31 december 2020 de aanwezigheid van haar Retail-activiteiten in de stadsrand, voornamelijk in de vorm van openlucht winkelcentra, in combinatie met de sectoren waarin haar huurders opereren en haar strategie van diversificatie van haar portefeuille van vastgoedbeleggingen in de verschillende hierboven uiteengezette segmenten, haar een zekere weerbaarheid verschaft tegen de economische gevolgen van COVID-19.

De Groep wijst erop dat de economische bezettingsgraad op 31 december 2020 gunstig is geëvolueerd en 94,77% bedraagt, tegen 90,02% op 30 juni 2020 en 94,43% op 31 december 2019.

Invorderbaarheid van handelsvorderingen

De coronapandemie zorgt voor onzekerheid over het vermogen van sommige huurders om in de toekomst hun huurkosten te betalen. Als gevolg daarvan zou de invorderbaarheid van bepaalde handelsvorderingen in gevaar kunnen komen na het faillissement van bepaalde huurders.

Wij verwijzen naar Toelichting 7 van de geconsolideerde jaarrekening voor meer informatie over de mogelijke effecten van COVID-19 op de handelsvorderingen.

Raming van de reële waarde van afgeleide producten

De financiële instrumenten die op de passiefzijde van de Groep geboekt worden, worden op hun reële waarde geraamd door de marktalen van de kredietinstellingen bij wie zij onderschreven werden.

Bemerk dat de Groep geen enkele leasing heeft.



→ Site 10 in Gosselies « Centre Commercial Espace Nord » - Rue de Namur - 820 m² - Handelsgebouwen

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

IAS 7.44	FINANCIERINGSACTIVITEITEN				
	Toename financiële schulden	Afname financiële schulden	Interesten	Saldo dividend 2019	Voorschot-dividend 2020
Afschrijfbaar investeringskrediet BNP Paribas Fortis		-13 465			
Afschrijfbaar investeringskrediet BNP Paribas Fortis		-53 861			
Afschrijfbaar investeringskrediet BNP Paribas Fortis		-73 519			
Afschrijfbaar investeringskrediet BNP Paribas Fortis		-51 429			
Afschrijfbaar investeringskrediet BNP Paribas Fortis		-12 000			
Afschrijfbaar investeringskrediet Belfius	2 241 208	-239 442			
Roll over Belfius	6 600 000				
Roll over Belfius	2 640 000				
Roll over Belfius	3 960 000				
Roll over Belfius	2 875 000				
Roll over Belfius	2 615 000				
Roll over BNP Paribas Fortis	100 000				
Straight loan Belfius	300 000				
Straight loan BNP Paribas Fortis	4 150 000				
KASSTROOMACTIVITEITEN OP 31/12/2020¹	25 481 208	-443 716	-2 152 010	-3 957 921	-4 432 872
					14 494 689

¹ Deze bedragen komen overeen met die in de overzicht van geconsolideerde kasstromen opgenomen.

IAS 7.44	INVESTERINGSACTIVITEITEN			
	Verwervingen gebouwen	Overdrachten gebouwen	Recuperatie van BTW	Projectontwikkelingen
Afschrijfbaar investeringskrediet BNP Paribas Fortis				
Afschrijfbaar investeringskrediet BNP Paribas Fortis				
Afschrijfbaar investeringskrediet BNP Paribas Fortis				
Afschrijfbaar investeringskrediet BNP Paribas Fortis				
Afschrijfbaar investeringskrediet BNP Paribas Fortis				
Afschrijfbaar investeringskrediet Belfius				
Roll over Belfius				
Roll over Belfius				
Roll over Belfius				
Roll over Belfius				
Roll over Belfius				
Roll over BNP Paribas Fortis				
Straight loan Belfius				
Straight loan BNP Paribas Fortis				
KASSTROOMACTIVITEITEN OP 31/12/2020¹	-21 740 000	400 000	645 668	-4 175 463
				-24 869 795

IAS 7.44	OPERATIONELE ACTIVITEITEN					
	Resultaat van het boekjaar	Interesten op bank-schulden	Variatie reële waarde interest Swaps	Elementen van het resultaat zonder kasgevolgen	Variaties in de behoefte aan werkkapitaal	Variaties in de vaste activa
Afschrijfbaar investeringskrediet BNP Paribas Fortis						
Afschrijfbaar investeringskrediet BNP Paribas Fortis						
Afschrijfbaar investeringskrediet BNP Paribas Fortis						
Afschrijfbaar investeringskrediet BNP Paribas Fortis						
Afschrijfbaar investeringskrediet BNP Paribas Fortis						
Afschrijfbaar investeringskrediet Belfius						
Roll over Belfius						
Roll over Belfius						
Roll over Belfius						
Roll over Belfius						
Roll over Belfius						
Roll over BNP Paribas Fortis						
Straight loan Belfius						
Straight loan BNP Paribas Fortis						
KASSTROOMACTIVITEITEN OP 31/12/2020²	10 105 190	2 152 010	-140 902	1 088 317	-2 271 768	10 200
						10 943 047

1 Deze bedragen komen overeen met die in de overzicht van geconsolideerde kasstromen opgenomen.

2 Deze bedragen komen overeen met die in de overzicht van geconsolideerde kasstromen opgenomen.

TOELICHTING 4 - Sectorinformatie (in €)

De Groep houdt een vastgoedportefeuille aan die uit 3 grote delen bestaat, met name, in volgorde van afnemend belang: handelszaken, logistieke gebouwen en kantoorgebouwen. Het deel "Andere" omvat gronden en residentiële verhuurpanden.

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

STAAT VAN DE FINANCIËLE SITUATIE (IN €)

	Kantoorgebouwen		Logistieke gebouwen		Handelsgebouwen	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
ACTIVA						
I. Vaste activa						
C. Vastgoedbeleggingen	35 436 969	18 334 875	54 217 568	47 460 327	203.440.734	198 192 996
E. Financiële vaste activa	-	-	-	-	-	-
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	-	-	-	-	1 050	11 250
II. Vlottende activa						
A. Activa bestemd voor verkoop	494 524	400 001	819 421	819 421	664 717	-
B. Financiële vaste activa	-	-	-	-	-	2 449
D. Handelsvorderingen	505 002	288 978	1 065 399	909 473	3 119 156	3 177 704
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	368	375	2 012	2 194	83 861	23 697
F. Kas en kasequivalenten	308 095	-	116 403	-	-	-
G. Overlopende rekeningen	66 367	51 582	475 589	124 408	600 357	449 779
TOTAAL ACTIVA	36 811 325	19 075 811	56 696 392	49 315 824	207 909 875	201 857 876
TOTAAL EIGEN VERMOGEN						
A. Kapitaal	-	-	-	-	-	-
B. Uitgiftepremies	-	-	-	-	-	-
C. Reserves	-	-	-	-	-	-
D. Nettoresultaat van het boekjaar	1 595 340	-271 216	2 106 577	475 802	7 006 650	10 019 824
VERPLICHTINGEN						
I. Langlopende verplichtingen						
A. Voorzieningen	-	-	-	-	20 000	-
B. Langlopende financiële schulden	-	4 717	1 742 132	-	-	-
II. Kortlopende verplichtingen						
B. Kortlopende financiële schulden	-	-	266 134	-	-	-
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	-	-	-	-	-	-
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1 367 919	106 115	558 414	274 681	901.101	1.147.062
E. Andere kortlopende schuld	-	-	-	-	-	-
F. Overlopende rekeningen	389 327	276 007	895 795	754 915	2.294.479	2.254.842
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3 352 586	115 623	5 569 052	1 505 398	10 222 230	13 421 728



↑
Site 23 in Gosselies
Route Nationale V – 1 650 m² – Handelsgebouwen

	Andere		Niet-toegewezen		Totaal	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
ACTIVA						
I. Vaste activa					295 434 916	270 986 534
C. Vastgoedbeleggingen	2 338 595	6 987 086	-	-	295 433 866	270 975 284
E. Financiële vaste activa		-		-	-	-
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa		-		-	1 050	11 250
II. Vlottende activa					9 095 355	6 899 240
A. Activa bestemd voor verkoop		-		-	1 978 662	1 219 422
B. Financiële vaste activa		-		-	-	2 449
D. Handelsvorderingen	189 501	202 121		-	4 879 059	4 578 276
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	195	25 000	146 236	-	232 672	51 267
F. Kas en kasequivalenten		-	346 455	203 012	770 952	203 012
G. Overlopende rekeningen	48 734	137 982	42 964	81 063	1 234 010	844 815
TOTAAL ACTIVA	2 577 025	7 352 190	535 655	284 075	304 530 271	277 885 774
TOTAAL EIGEN VERMOGEN					158 752 676	157 038 279
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		-	117 752 310	118 888 473	117 752 310	118 888 473
D. Nettoresultaat van het boekjaar	-603 377	-278 394	-4 432 872	-7 124 258	5 672 318	2 821 758
VERPLICHTINGEN						
I. Langlopende verplichtingen					96 025 969	96 676 568
A. Voorzieningen					20 000	
B. Langlopende financiële schulden		-	94 263 836	96 671 851	96 005 969	96 676 568
II. Kortlopende verplichtingen					49 751 626	24 170 927
B. Kortlopende financiële schulden		-	40 975 762	15 604 274	41 241 896	15 604 274
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen		-	1 803 363	1 944 265	1 803 363	1 944 265
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	14 466	40 438	230 740	1 596 572	3 072 641	3 164 869
E. Andere kortlopende schuld		-	24 859	24 859	24 859	24 859
F. Overlopende rekeningen	144 223	177 152	-114 957	-30 256	3 608 867	3 432 660
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	-444 687	-60 803	285 831 090	262 903 827	304 530 271	277 885 774

RESULTATENREKENING (IN €)

	Kantoorgebouwen		Logistieke gebouwen		Handelsgebouwen	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
NETTO HUURRESULTAAT	2 054 470	996 420	3 833 190	4 247 512	10 964 310	12 628 723
VASTGOEDRESULTAAT	1 901 908	921 474	3 535 806	3 969 126	10 965 210	12 664 659
IX. Technische kosten	-239 715	-147 868	-426 911	-491 661	-883 355	-660 816
X. Commerciële kosten	-10 394	-6 323	-10 781	-17 726	-60 142	-87 678
XI. Kosten en taken van niet verhuurde goederen	-	-	-	-	-	-
XII. Beheerkosten vastgoed	-90 058	-81 737	-722 566	-764 648	-1 015 431	-933 852
XIV. Algemene kosten van de Vennootschap	-129 519	-42 242	-507 400	-409 201	-709 174	-501 147
XV. Andere operationele kosten en opbrengsten	1 170	3 258	227 602	49 098	-215 245	323 987
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-	-	-	-	-	83 121
XVIII. Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen ¹	-116 194	-841 932	752 529	-1 142 156	-136 808	8 938
XIX. Ander portefeuilleresultaat	526 263	-	-4 207	-	-	-
OPERATIONEEL RESULTAAT	1 843 462	-195 368	2 844 071	1 192 832	7 945 056	10 897 212
FINANCIËEL RESULTAAT	-75 387	-75 826	-725 036	-716 827	-926 910	-877 144
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	1 768 075	-271 194	2 119 035	476 005	7 018 146	10 020 068
BELASTING	-172 735	-22	-12 458	-203	-11 496	-244
NETTORESULTAAT	1 595 340	-271 216	2 106 577	475 802	7 006 650	10 019 824

116

	Andere		Niet-toegewezen		Totaal	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
NETTO HUURRESULTAAT	536 943	783 206		-	17 388 913	18 655 861
VASTGOEDRESULTAAT	388 943	586 588		-	16 791 866	18 141 847
IX. Technische kosten	-106 532	-148 866		-	-1 656 512	-1 449 211
X. Commerciële kosten	-1 265	-15 304		-	-82 582	-127 031
XI. Kosten en taken van niet verhuurde goederen	-	-		-	-	-
XII. Beheerkosten vastgoed	-292 153	-427 324		-	-2 120 209	-2 207 561
XIV. Algemene kosten van de Vennootschap	-192 757	-217 036		-	-1 538 849	-1 169 626
XV. Andere operationele kosten en opbrengsten	35 754	55 310		-	49 282	431 653
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-	-36 141		-	-	46 980
XXVIII. Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen ¹	-151 501	324 182		-	348 026	-1 650 967
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-	-		-	522 056	-
OPERATIONEEL RESULTAAT	-319 510	121 408		-	12 313 079	12 016 084
FINANCIËEL RESULTAAT	-283 775	-399 689		-	-2 011 108	-2 069 487
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	-603 285	-278 281		-	10 301 971	9 946 597
BELASTING	-92	-113		-	-196 781	-581
NETTORESULTAAT	-603 377	-278 394		-	10 105 190	9 946 016

1 zie Toelichting 30 Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen.

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

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

De waardering van de vastgoedbeleggingen, van het vastgoed in bezit met het oog op verkoop (IAS 40.9.a), van het pand waar de Groep gevestigd is (IAS 40.9.c) zoals vermeld in de jaarrekeningen op 31 december 2020, wordt bepaald op de reële waarde.

Bemerk dat op 31 december 2020 de Groep haar kantoren heeft in het gebouw aan de Avenue Jean Mermoz 29 te 6041 Gosselies, dat deel uitmaakt van een site met een totale bebouwde oppervlakte van 20 678 m². Dit gebouw heeft een totale oppervlakte van 1 657 m², waarvan 441 m² ingenomen wordt door de Groep. Van deze kantoren werd geen enkele afzonderlijke waardering gemaakt.

HIËRARCHIE VAN DE REËLE WAARDEN (IFRS 13.72 TOT 13.80)

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

In de jaarrekeningen van de Vennootschap worden alle vastgoedbeleggingen van de Vennootschap elk kwartaal op hun reële waarde gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundige. De reële waarde van een onroerend goed komt overeen met de investeringswaarde, zijnde de waarde registratierechten en andere transactiekosten inbegrepen (ook "waarde akte in handen" genoemd), waarvan een forfaitair abattement 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 abattement van 2,5%, dat voor alle GV'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.

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

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 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.

af trek van de leegstand (in aantal maanden) en de kosten (huurkosten, reclamekosten en huurvoordelen) voor de leegstaande gedeeltes.

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

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

Voor gronden die onbebouwd of in ontwikkeling zijn en waarvoor een vergunning verkregen werd, past de Vastgoeddeskundige de zogenaamde "restwaarde"-methode toe. Deze methode komt erop neer dat de verkoopwaarde van het goed na ontwikkeling genomen wordt, met aftrek van de bouwkosten en de winstmarge van de promotor. De op die manier verkregen waarde is de waarde waartegen het goed in zijn huidige toestand aan een promotor verkocht zou kunnen worden. De gebruikte niet-waarneembare gegevens zijn: de geraamde huurwaarde en de kapitalisatievoet (om de verkoopwaarde van het goed na herontwikkeling te bepalen); de promotiemarge (berekend op basis van de bouwkosten, ter weerspiegeling van de verschillende risico's die aan de promotie verbonden zijn zoals het vergunningsrisico, het bouwrisico, het risico inzake commercialisering op termijn en het rentevoet risico); 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 m²

van de bestaande grondoppervlakte te bepalen. Voor de grondslag voor het bepalen van deze prijs per m² wordt gekeken naar gelijkaardige transacties, aangevuld met specifieke kennis van de markt en van de gebouwen.

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

	31/12/2020	31/12/2019
SALDO BIJ AFSLUITING N-1	270 975 284	263 366 300
Verwervingen	21 740 000	-
<i>Alleur</i>	16 810 000	
<i>Houdeng</i>	4 930 000	
Projectontwikkelingen		5 771 927
Kapitaaluitgaven	4 175 463	3 385 336
Recuperatie van BTW	-645 668	-
Overdracht van gebouwen bestemd voor verkoop	-1 159 240	102 688
<i>Jumet - Rue de l'Industrie</i>		502 688
<i>Courcelles</i>		-400 000
<i>Jumet - Rue Frison</i>	-494 523	
<i>Tournai</i>	-664 717	
Verkopen	-	-
Stijging/(daling) van de reële waarde	348 026	-1 650 967
SALDO BIJ AFSLUITING N	295 433 866	270 975 284

Verwervingen

Op 22 januari 2020 heeft de Groep een dochteronderneming verworven die eigenaar is van een kantoorgebouw gelegen in de Luikse regio, in Loncin (Alleur), in het hart van het verkeersknooppunt, op 3 minuten van de afritten van Brussel, Namen, Aken. Het is een modulair kantoorgebouw gebouwd in 2019, van 4 700 m² op 6 niveaus met 161 parkeerplaatsen. De bezettingsgraad van de site is 100% met een vaste huurovereenkomst van 111 maanden die is ingegaan op 1 mei 2019. De jaarlijkse huurinkomsten bedragen ongeveer €1 045k (excl. huurkortingen) voor een geschatte reële waarde van €16 810k.

Kapitaaluitgaven

Tijdens het boekjaar heeft de Groep uitgaven gedaan die gekapitaliseerd zijn voor een bedrag van €4 175k. Het gaat hoofdzakelijk om de volgende uitgaven:

- Site 15 (Sint-Genesius-Rode) + €904k: renovatie van het voetgangersplein dat de 2 gebouwen van de site met elkaar verbindt, en van de vastgoedruimten gehuurd door Ethias en BHR Clinic, relamping Led;
- Site 13 (Gosselies, City Nord) + €758k: renovatie van de vastgoedcomplexen verhuurd aan verschillende huurders, verbeteringen aan het dak van Rack Store;

Overdracht van gebouwen bestemd voor verkoop

Per 31 december 2020 zijn de sites 19 (Jumet - Friesland) en 48 (Tournai) geherclassificeerd als vastgoed bestemd voor verkoop, aangezien zij in hun huidige staat onmiddellijk

Op 31 januari 2020 heeft de Groep een dochteronderneming verworven die eigenaar is van een gebouw van 6 000 m² op een terrein van 11 000 m² met 71 parkeerplaatsen binnen een multimodaal logistiek platform, "Magna Park" gelegen in Houdeng. De bezettingsgraad bedraagt 100%; het gebouw is volledig verhuurd aan een farmaceutische groep, met een vaste huurovereenkomst van 10 jaar die ingegaan is op 1 juli 2017. De jaarlijkse huurinkomsten bedragen €375k (excl. huurkortingen) voor een geschatte reële waarde van €4 930k.

- Site 50 (St-Georges-s/Meuse) + €576k: inrichtingswerkzaamheden voor de nieuwe huurder Protection Unit, diverse werkzaamheden ter verbetering van het dak;
- Site 5 (Gosselies - Chée de Fleurus) + €573k: verbeterings- en renovatiewerkzaamheden voor verschillende huurders;
- Site 37 (Gerpennes - Bultia Village) + €483k;
- Site 33 (Gosselies - Ave Mermoz) + €354k: inrichtingswerkzaamheden voor de huurder Jacobs Sud.

beschikbaar zijn voor verkoop en die verkoop hoogstwaarschijnlijk is.

Stijging/(daling) van de reële waarde

Tijdens het boekjaar 2020 steeg de reële waarde van de vastgoedbeleggingen met 348 k€ (nettobedrag) en deze is als volgt samengesteld:

Stijging van de reële waarde

- Site 8 (Courcelles - Glacerie) + €1 186k door de vermindering van de huurleegstand als gevolg van de herverhuur van de ruimten die eind 2019 vrijkwamen door het vertrek van Cedicora;
- Site 9 (Gosselies - Fer) +- €1 405k door de stijging van de geschatte huurwaarde na de in 2019 uitgevoerde werken;

Daling van de reële waarde

- Site 30 (Marchienne) - €691k: aanpassing na vertrek van de huurder gefactureerd tot 31 oktober 2020;
- Site 37 (Gerpennes - Bultia) - €465k: daling van de huurgeden ("passing rent");
- Site 13 (Gosselies - City Nord) - €344k gerelateerd aan de ouderdomstoename van het gebouw (dit vertegenwoordigt minder dan 1% van de reële waarde van het terrein);
- Site 49 (Péruwelz) - €338k: aanpassing naar aanleiding van huurleegstand;
- Site 15 (Sint-Genesius-Rode) - €321k gerelateerd aan de ouderdomstoename van het gebouw en de ondertekening van huurcontracten tegen voorwaarden die lager zijn dan de geraamde huurwaarde;
- Site 38 (Courcelles - Lido Shopping) - €315k: aanpassing naar aanleiding van huurleegstand.

KWANTITATIEVE INFORMATIE BETREFFENDE DE WAARDERING VAN DE REËLE WAARDE OP BASIS VAN NIET-WAARNEEMBARE GEGEVENS (NIVEAU 3)

Op 31 december 2020 zijn de gegevens als volgt:

Actiefcategorie	Waarderings-techniek	Niet-waarneembare gegevens	Actiefcategorie - Minimum	Actiefcategorie - Maximum	Actiefcategorie - Gewogen gemiddelde
Semi-logistieke gebouwen	Kapitalisatie van de geraamde huurwaarde	Geraamde huurwaarde (GHW)	€10,00/m ²	€45,00/m ²	€26,91/m ²
		Kapitalisatievoet	6,60%	12,50%	8,27%
Handelsgebouwen	Kapitalisatie van de geraamde huurwaarde	Geraamde huurwaarde (GHW)	€25,07/m ²	€158,73/m ²	€95,02/m ²
		Kapitalisatievoet	5,62%	8,17%	6,41%
Kantoorgebouwen	Kapitalisatie van de geraamde huurwaarde	Geraamde huurwaarde (GHW)	€55,00/m ²	€145,00/m ²	€127,93/m ²
		Kapitalisatievoet	5,10%	9,15%	5,88%
Gronden zonder vergunning	Vergelijking	Eenheidsprijzen	€101,25/m ²	€101,25/m ²	€101,25/m ²
Verhuurde gronden	Discounted Cashflow (DCF)	Actualisatievoet	6,00%	7,00%	5,87%
		Inflatie	1,50%	1,50%	1,50%
		Resterende looptijd (huurovereenkomst)	48,16 jaar	49,00 jaar	45,75 jaar

GEVOELIGHEID VAN DE REËLE WAARDE VAN DE GEBOUWEN (INCLUSIEF GEBOUWEN BESTEMD VOOR VERKOOP) VOOR DE SCHOMMELINGEN VAN DE NIET-WAARNEEMBARE GEGEVENS (IN €)

Bij een hypothetische aanpassing van de niet- waarneembare factoren zoals de geschatte huurwaarde ("ERV"), de kapitaal- satioevoet ("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 +5%	ERV -5%	Cap Rate - 25bps	Cap Rate + 25bps	Passing Rent +1%	Passing Rent -1%
LOGISTIEKE GEBOUWEN						
Jumet - Rue de l'Industrie	821 204	817 641	845 436	794 516	819 422	819 422
Gosselies - Ave des Etats-Unis 90	1 092 431	1 024 310	1 092 273	1 026 508	1 062 142	1 054 599
Gosselies - Chée de Fleurus 157	10 928 725	10 061 079	10 919 937	10 130 172	10 525 484	10 494 932
Courcelles - Rue de la Glacerie	8 534 499	7 837 927	8 381 641	7 999 881	8 198 418	8 174 008
Gosselies - Rue de l'Escasse	1 140 975	1 037 323	1 120 860	1 059 116	1 089 675	1 088 623
Fleurus - Ave de l'Espérance	1 260 183	1 151 906	1 241 644	1 172 424	1 207 277	1 204 812
Gosselies - Aéroport	6 804 294	6 272 628	6 746 408	6 343 244	6 550 974	6 526 304
Gosselies - Rue des Emailleries	5 461 366	5 010 493	5 398 381	5 085 398	5 244 288	5 230 253
Marchienne-Au-Pont - Rue T. Bonehill	2 012 218	1 841 796	1 972 015	1 883 763	1 929 236	1 924 780
Gosselies - Ave J. Mermoz 29	14 124 646	12 966 388	14 006 976	13 125 167	13 573 322	13 525 842
Houdeng - Rue de la Reconversion	5 063 185	4 762 545	5 096 673	4 742 318	4 931 930	4 893 800
TOTAAL NA VARIATIE	57 243 726	52 784 036	56 822 244	53 362 507	55 132 168	54 937 375
TOTAAL NA VARIATIE	55 036 989	55 036 989	55 036 989	55 036 989	55 036 989	55 036 989
Variatie	2 206 737	(2 252 953)	1 785 255	(1 674 482)	95 179	(99 614)
	4,0%	-4,1%	3,2%	-3,0%	0,2%	-0,2%
HANDELSGEBOUWEN						
TOTAAL NA VARIATIE	212 572 695	196 924 535	213 390 151	197 263 735	205 372 792	204 592 241
TOTAAL NA VARIATIE	204 105 451	204 105 451	204 105 451	204 105 451	204 105 451	204 105 451
Variatie	8 467 244	-7 180 916	9 284 700	-6 841 716	1 267 341	486 790
	4,1%	-3,5%	4,5%	-3,4%	0,6%	0,2%
KANTOORGEBOUWEN						
Rhode-St-Genèse - Chée de Waterloo	14 873 457	13 649 061	14 870 363	13 698 284	14 281 677	14 240 840
Charleroi - Bd Joseph II	3 145 359	2 904 398	3 137 291	2 920 472	3 031 031	3 018 726
Jumet - Rue Frison	516 684	472 363	509 991	479 882	495 036	494 010
Gosselies - Rue de Namur	1 137 532	1 085 189	1 153 212	1 072 424	1 117 240	1 105 482
Alleur - Rue A. Deponthière	17 570 773	16 508 169	17 862 235	16 292 573	17 103 605	16 975 337
TOTAAL NA VARIATIE	37 243 805	34 619 180	37 533 092	34 463 635	36 028 589	35 834 395
TOTAAL NA VARIATIE	35 931 493	35 931 493	35 931 493	35 931 493	35 931 493	35 931 493
Variatie	1 312 312	-1 312 313	1 601 599	-1 467 858	97 096	-97 098
	3,7%	-3,7%	4,5%	-4,1%	0,3%	-0,3%
GRONDEN						
Loverval - Chée de Philippeville	304 740	304 740	304 740	304 740	304 740	304 740
Gerpinnes - Chée de Philippeville 212	1 089 590	1 089 590	1 140 120	1 042 797	1 089 590	1 089 590
Gosselies - Ave J. Mermoz 29	974 129	907 394	973 254	916 960	954 404	934 126
TOTAAL NA VARIATIE	2 368 459	2 301 724	2 418 114	2 264 497	2 348 734	2 328 456
TOTAAL NA VARIATIE	2 338 595	2 338 595	2 338 595	2 338 595	2 338 595	2 338 595
Variatie	29 864	-36 871	79 519	-74 098	10 139	-10 139
ALGEMEEN TOTAAL (NA VARIATIE)	309 428 685	286 629 475	310 163 601	287 354 374	298 882 283	297 692 467
ALGEMEEN TOTAAL (NA VARIATIE)	297 412 528	297 412 528	297 412 528	297 412 528	297 412 528	297 412 528
	12 016 157	-10 783 053	12 751 073	-10 058 154	1 469 755	279 939
	4,0%	-3,6%	4,3%	-3,4%	0,5%	0,1%



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 ²	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 huidige technische kenmerken van die gebouwen en met de mogelijkheden die de verhuurmarkt biedt.

SCHATTING VAN DE IMPACT VAN COVID-19 OP DE GECONSOLIDEERDE REËLE WAARDE VAN DE PORTEFEUILLE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN PER 31 DECEMBER 2020 DOOR DE ONAFHANKELIJKE VASTGOEDDESKUNDIGE

Op 31 december 2020 zijn er geen waardecorrecties meer op de logistieke sites, kantoorgebouwen en terreinen van de Groep. Er is derhalve slechts één impact op het retailsegment, als volgt:

SITE		INVESTMENT VALUE (€)	FAIR VALUE (€)
2	Couillet, Route de Philippeville	3 487 906	3 402 835
4	Nalines, Bultia	4 450 824	4 342 266
9	Gosselies, Rue du Chemin de Fer	19 725 487	19 244 377
10	Gosselies, Demanet	25 745 482	25 117 543
13	Gosselies, City Nord	44 209 347	43 131 070
14	Anderlues, Route de Mons	1 349 546	1 199 596
20	Courcelles, Rue Général de Gaulle	2 534 767	2 472 943
21	Gerpennes, Chée de Philippeville 193	1 030 414	915 923
23	Gosselies, Route Nationale 5	8 698 380	8 486 224
26	Lodelinsart, Chée de Bruxelles	3 246 641	3 167 455
32	Gosselies, Chotard	13 273 604	12 949 858
34	Gosselies, Rue des Bancroix	7 735 071	7 546 410
35	Jumet, Chée de Bruxelles	1 936 902	1 721 691
36	Leuze-en-Hainaut	1 239 288	1 101 589
37	Gerpennes, Bultia Village	15 244 399	14 872 586
38	Courcelles, Lido Shopping	6 473 018	6 315 139
39	Dampremy - Chée de Bruxelles	4 840 277	4 722 221
42	Péronnes-lez-Binche, Ave Léopold III	1 338 050	1 189 378
43	Naninne	2 915 365	2 844 258
44	Wierde, Chée de Marche	2 526 423	2 464 803
45	Marcinelle, Avenue de Philippeville	3 976 439	3 879 453
46	Jette, Rue H Werrie	1 451 270	1 290 018
47	Ypres, Paterstraat	1 651 795	1 501 632
48	Tournai, Rue des Chapeliers	747 807	664 717
49	Peruwelz, Rue Neuve Chaussée	9 922 846	9 680 825
50	St-Georges-s/Meuse, Rue Campagne du Moulin	20 539 113	20 038 158
	WAARDEN ZONDER IMPACT COVID-19	210 290 461	204 262 968
	Waarden met impact Covid-19	210 126 276	204 105 451
	Vershil	-164 185	-157 517
		-0,08%	-0,08%

TOELICHTING 6 - Activa bestemd voor verkoop (in €)

VASTGOEDBELEGGINGEN	31/12/2020	31/12/2019
A. ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP	1 978 662	1 219 422
- Vastgoedbeleggingen	1 978 662	1 219 422

BESCHRIJVING VAN DE FEITEN EN OMSTANDIGHEDEN VAN DE VERKOOP - IFRS 5.41 (B&C)

Als onderdeel van haar commerciële strategie heeft de Groep aandacht voor de instandhouding van interessante verhuurunits in haar vastgoedportefeuille. Vanuit die invalshoek gaat de Vennootschap regelmatig over tot de verkoop van gebouwen die niet langer interessant zijn gemeten naar moderniteit, locatie of een ander criterium dat de unit minder aantrekkelijk maakt voor verhuur.

In het eerste semester van 2020 heeft de Groep, tegen de reële waarde, een handelsgebouw gelegen in Courcelles (Site 20) verkocht.

Per 31 december 2020 bestaan de activa bestemd voor verkoop uit drie gebouwen:

GEBOUW	SEGMENT	JAARLIJKE NETTOHUUR	REËLE WAARDE OP 31/12/2020	WAARSCHIJNLIJKE VERKOOPPRIJS
Site 1 - Jumet - Industrie	Logistiek	- €	€819 422	€1 200 000
Site 19 - Jumet - Frison	Kantoorgebouwen	€23 497	€494 524	€550 000
Site 48 - Tournai	Handelsgebouwen	- €	€664 717	€650 000

Deze gebouwen worden overgedragen in de staat waarin zij zich bevinden; de overdrachten zouden in de komende 12 maanden moeten plaatsvinden.

TOELICHTING 7 - Handelsvorderingen en dubieuze vorderingen (in €)

De handelsvorderingen zijn afkomstig van ofwel huren, ofwel van de doorrekening van huurlasten of nog van de doorrekening van taksen.

Het risico met betrekking tot de handelsvorderingen (aan de huurders verbonden risico) wordt beschreven in het punt "Risicofactoren" van het jaarverslag.

De Groep heeft geen klant waarvan de huurinkomst 10% of meer bedraagt dan de totale huurinkomst. De Top 10 van huurders wordt gegeven in het hoofdstuk "Vastgoedverslag".

Doordat de Groep dicht bij haar huurders staat en met hen veelvuldige contacten heeft, kan zij in de mate van het mogelijke anticiperen op eventuele financiële problemen,

en samen met haar huurders desgevallend passende oplossingen zoeken.

Wanneer ondanks de getroffen maatregelen huurachterstal vastgesteld wordt, de dienst geschillen voert een analyse uit van het mogelijke risico op basis van haar ervaring en de historische gegevens van de klant, diens profiel en solvabiliteit, de verstrekte waarborgen, enz.

Bij niet-betaling 30 dagen na de vervaldag naar het oordeel van de dossierbeheerder, wordt de debiteur via aangetekend schrijven een ingebrekestelling gestuurd. Reageert de debiteur niet, dan wordt het dossier overgemaakt aan de Raadsman van de Vennootschap, waarbij alle kosten en interesten voor rekening van de debiteur zijn.

OPDELING VAN DE POST "HANDELSVORDERINGEN"	31/12/2020	31/12/2019
D. Handelsvorderingen	4 879 059	4 578 276
Klanten	3 786 242	4 269 015
Klanten debiteurs	-5 091	-
Op te maken facturen	1 048 527	241 172
Te ontvangen creditnota's	8 154	-
Dubieuze vorderingen	2 074 169	672 340
Waardeverminderingen geboekt op dubieuze vorderingen	-2 032 942	-604 251

Op 31 december 2020 bedraagt het saldo van de rubriek Handelsvorderingen 4 879 k€, een stijging met 301 k€ als volgt:

- €483k aan gewone Vorderingen (dus niet dubieus), die dalen tot €3 786k.

- + €808k aan Op te maken facturen, olopend tot €1 049k, waarvan:
 - €634k aan commerciële overeenkomsten in verband met Covid-19,
 - €314k voor de verworven gebouwen in Alleur en Houdeng.

- + €1 402k aan Dubieuze vorderingen die oplopen tot €2 074k. Het betreft vorderingen op klanten die in staat van faillissement, curatele of betalingsmoeilijkheden verkeren, waarvan de details hieronder zijn weergegeven;
- - €1 429k aan Waardeverminderingen geboekt op handelsvorderingen die oplopen tot €2 033k en in rekening gebracht tijdens het boekjaar. Deze €2 033k zijn als volgt uitgesplitst volgens hun potentiële risicocategorie:
 - €1 195k voor Klanten in geschillen, curatele of faillissement (waarvan 345 k€ toe te schrijven aan Covid-19);
 - €634k voor akkoorden met bepaalde huurders, die gesloten zijn voor het publiek en actief zijn in het segment Retail (€634k volledig toe te schrijven aan Covid-19);
 - €204k voor een forfaitaire Waardevermindering als gevolg van de toepassing van de norm IFRS 9, vastgesteld op basis van statistische ervaringen uit het verleden met betalingen.

OPDELING VAN DE POST "KLANTEN" VOLGENS OUDERDOM	31/12/2020	31/12/2019
Klanten	3 786 242	4 269 015
Vervallen < 30 dagen	2 917 670	2 842 828
Vervallen 30 - 59 dagen	225 234	224 180
Vervallen 60 - 89 dagen	161 031	60 182
Vervallen > 90 dagen	482 306	1 141 825
OPDELING VAN DE POST "KLANTEN" VOLGENS TYPE HUURDER	31/12/2020	31/12/2019
Klanten	3 786 242	4 269 015
Openbare instellingen	74 774	13 721
Bedrijven	3 597 614	4 219 041
Natuurlijke personen	113 854	36 253
DUBIEUZE VORDERINGEN - OVERZICHT VAN DE BEWEGINGEN	31/12/2020	31/12/2019
Saldo op het einde van het voorgaande boekjaar	672 340	658 851
Bedrag van de vorderingen die geherklasseerd werden als Dubieuze vorderingen	1 823 361	314 430
Bedrag van de als dubieus beschouwde vorderingen die bij de klanten in kwestie gerecupereerd konden worden	-2 760	-172 338
Bedrag van de dubieuze vorderingen die voorgoed verloren zijn en waarvoor een waardevermindering geboekt werd	-418 771	-128 603
Saldo op het einde van het boekjaar	2 074 169	672 340
WAARDEVERMINDERINGEN GEBOEKT OP DUBIEUZE VORDERINGEN - OVERZICHT VAN DE BEWEGINGEN	31/12/2020	31/12/2019
Saldo op het einde van het voorgaande boekjaar	-604 251	-470 614
Bedrag van de geboekte nieuwe waardeverminderingen	-1 850 223	-314 430
Bedrag van de uitgeboekte waardeverminderingen als gevolg van de recuperatie van de dubieuze vorderingen	2 760	88 350
Bedrag van de uitgeboekte waardeverminderingen in verband met voorgoed verloren vorderingen, waarvoor een waardevermindering geboekt werd.	418 771	92 443
Saldo op het einde van het boekjaar	-2 032 942	-604 251

ROTATIE		31/12/2020	31/12/2019
Handelsvorderingen (Actief II.D.)	a	€4 879 059	€4 578 276
Huren (Globaal resultaat I.A.)	b	€18 947 587	€18 863 740
Duur van het boekjaar in dagen	c	365	365
Rotatie in dagen	d=(a: b)*c	94	88,6

TOELICHTING 8 - Belastingvorderingen en andere vlottende activa (in €)

	31/12/2020	31/12/2019
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	232 672	51 267
Andere	232 672	51 267

Het saldo van deze rubriek stemt hoofdzakelijk overeen met te recupereren BTW-vordering ingevolge het regularisatiedossier dat bij het Bestuur werd ingediend met betrekking tot de ontwikkeling van site 9 tijdens de vorige boekjaren en

dat onder het nieuwe BTW-stelsel van de optionele belastingheffing op professioneel vastgoed valt (wet van 14 oktober 2018 die op 1 januari 2019 in werking is getreden).

TOELICHTING 9 - Kas en kasequivalenten (in €)

	31/12/2020	31/12/2019
F. Kas en kasequivalenten	770 952	203 012

De vermelde saldo's komen overeen met het beschikbare geld op de zichtrekening en omvatten geen enkel kasequivalent. IAS 7.48 is niet van toepassing.

De Groep vermeldt in zijn jaarrekeningen op 31 december 2020 een saldo van €771k op haar zichtrekening. Dit saldo is het resultaat van permanente terugbetalingen en arbitrages van leningen met de bedoeling de last van de financiële interesten tijdens de beurskoers maximaal te beperken.

Zij beschikt bijgevolg over ondertekende kredietlijnen ten belope van €144 649k, waarvan zij op 31 december 2020

slechts ten belope van €137 099k gebruik gemaakt heeft. Dit levert een aanvullende resterende kredietcapaciteit op van €7 750k, die in de vorm van een vast voorschot onmiddellijk opvraagbaar is.

Bij de kasmiddelen opgeteld bij de resterende leen-capaciteit van de Groep (€771k + €7 750k), hetzij €8 521k, wordt rekening gehouden met het op 4 december 2020 uitbetaalde voorschotdividend voor het boekjaar 2020, hetzij €4 433k.

TOELICHTING 10 - Overlopende rekeningen op de actiefzijde (in €)

	31/12/2020	31/12/2019
G. Overlopende rekeningen	1 234 010	844 815
Vooraf betaalde vastgoedkosten	710 163	317 166
Andere	523 847	527 649

De "vooraf betaalde vastgoedkosten" staan in hoofdzaak voor:

- verzekeringspremies voor het jaar 2021 ten belope van €186k,
- het uitstel van onderhoudswerkzaamheden rond de sites van de Groep ten belope van €62k,
- de spreiding van de makelaarscommissies over de duur van deerverhuuring van de betrokken gebouwen ten belope van €99k,
- de spreiding van de huurkortingen ten belope van €340k.

De stijging met 393 k€ ten opzichte van het vorige boekjaar wordt voornamelijk verklaard door de stijging van de huurkortingen door de overname van de vennootschap SPI

Louvière (+ €197k) en de verzekeringsfacturen voor 2021 die vóór de afsluitdatum zijn ontvangen, terwijl ze pas na het vorige boekjaar werden ontvangen (+ €182k).

De post "Andere" bestaat in hoofdzaak uit:

- aanvragen tot belastingverlichting voor de onroerende voorheffing en de taksen voor een totaalbedrag van €202k,
- de toepassing van de BTW-omzendbrief van eind 2012 betreffende winkelcentra, waardoor de Vennootschap een recuperatie van €150k op haar algemene kosten heeft kunnen provisioneren,
- de schadeloosstelling voor kleine schadegevallen op afsluitingsdatum voor een bedrag van €146k.

TOELICHTING 11 - Maatschappelijk kapitaal

KAPITAAL - IAS 1.134

Het doel van de Vennootschap met betrekking tot haar eigen vermogen (zoals vermeld in de enkelvoudige jaarrekeningen) is haar continuïteit te waarborgen, de aandeelhouders een standvastig rendement te bieden, toegevoegde waarde te

scheppen voor de andere betrokken partijen, alsook een kapitaalstructuur in stand te houden die ertoe strekt haar financieringskosten zo veel mogelijk te beperken.

In die geest omvatten de doelstellingen van de Vennootschap een maximalisering van het rendement bij constante perimeter, alsook een streng verwervingsbeleid waardoor de Vennootschap haar schuldenlast onder controle houdt. Deze operationele dimensies zijn onderworpen aan de strategie van de onderneming.

De schuldenlast blijft dus een dimensie die met voorzichtigheid aangestuurd werd zowel met de bedoeling om de

blootstelling 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, zie het Kasstroomoverzicht na de Stand van de financiële toestand.

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR EN MELDING VAN BELANGRIJKE DEELNEMINGEN IN DE LOOP VAN HET BESCHOUWDE BOEKJAAR

Voor de toepassing van de wettelijke voorschriften inzake openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, voorziet Artikel 17 § 2 van de Statuten van WEB Comm. VA, naast de wettelijke drempels, ook in een drempel van 3% die bij overschrijding aanleiding geeft tot verplichte kennisgeving.

Eenzelfde kennisgeving is ook verplicht bij rechtstreekse of onrechtstreekse verkoop van effecten met stemrecht, wanneer als gevolg van die verkoop de stemrechten terugvallen onder één van de hierboven beoogde drempels.

Wanneer als gevolg van gebeurtenissen die de verdeling van de stemrechten gewijzigd hebben, het percentage stemrechten dat verbonden is aan de effecten, die rechtstreeks of onrechtstreeks in bezit zijn, de hierboven genoemde drempels bereikt, overschrijdt of eronder terugvalt, is eenzelfde kennisgeving verplicht ook al is er geen sprake van verwerving of verkoop.

De kennisgeving dient zo snel mogelijk en uiterlijk binnen een termijn van vier (4) beursdagen plaats te vinden, termijn

die aanvangt op de beursdag die volgt op de datum waarop de persoon die tot kennisgeving verplicht is, kennis heeft van de verwerving of verkoop, of van het recht tot het uitoefenen van stemrechten, of waarop die persoon gelet op de omstandigheden er kennis van had moeten hebben.

Tot slot is een verklaring ook vereist wanneer personen die in overleg handelen, hun overeenkomst wijzigen of beëindigen, met als gevolg dat hun stemrechten één van de bovengenoemde drempels bereiken, overschrijden of eronder terugvallen.

Op het vlak van WEB Comm. VA bestaat er een overlegovereenkomst tussen de leden van de familie WAGNER (met name dhr. Robert Jean WAGNER, dhr. Robert Laurent WAGNER, mevr. Valérie WAGNER, mevr. Claire FONTAINE en mevr. Jarmila SCHREILOVA), zowel rechtstreeks als via de Stichting Administratie Kantoor Valaur. De overlegovereenkomst betreft de uitoefening van stemrechten, met de bedoeling een blijvend gemeenschappelijk beleid te voeren, en de verwerving en verkoop van aandelen met stemrecht. In totaal slaat deze overlegovereenkomst op 49,15% van de totale stemrechten.

EVOLUTIE VAN HET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL VAN DE GVV

Op datum van 31 december 2020 bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Groep €10.000.000. Het wordt vertegenwoordigd door 3.166.337 aandelen zonder vermelding van nominale waarde. Alle aandelen zijn volledig volstort en vertegenwoordigen elk één/ drie miljoen

honderd zesenzestigduizend driehonderd zevenendertigste (1/3.166.337^{ste}) 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	Opmerkingen
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 12 - Reserves (in €)

	31/12/2020	31/12/2019
C. Reserves	113 319 438	118 888 473
a. Wettelijke reserve ¹	40 376	40 376
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	95 563 383	97 986 614
c. Reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-8 772 989	-8 724 958
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS.	-1 944 265	-1 523 938
m. Andere reserves	-	-
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	28 432 934	31 110 380

De reserves worden voorgesteld vóór bestemming van het resultaat van het boekjaar, die ter goedkeuring voorgelegd zal worden op de Gewone Algemene Vergadering van 27 april 2021.

Voor meer details verwijzen wij naar het "Stand van de wijzigingen in het eigen vermogen" bij het begin van het financiële gedeelte van voorliggend verslag.

TOELICHTING 13 - Categorieën financiële instrumenten (in €)

	31/12/2020		31/12/2019		Reële waarde-hiërarchie
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde	
FINANCIËLE ACTIVA					
Financiële activa beschikbaar voor verkoop					Niveau 3
Leningen en vorderingen					
Gestorte deposito's					Niveau 2
Handelsvorderingen	4 879 059	4 879 059	4 578 276	4 578 276	Niveau 2
Andere vorderingen	232 672	232 672	51 267	51 267	Niveau 2
Kas en kasequivalenten	770 952	770 952	203 012	203 012	Niveau 2
FINANCIËLE VERPLICHTINGEN					
Reële waarde via de resultatenrekening					
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	1 803 363	1 803 363	1 944 265	1 944 265	Niveau 2
Afgeschreven kost					
Kortlopende financiële schulden	41 241 896	41 241 896	15 604 274	15 604 274	Niveau 2
Langlopende financiële schulden	96 005 969	96 022 569	96 676 568	96 709 741	Niveau 2
Handelsschulden	1 265 877	1 265 877	1 568 297	1 568 297	Niveau 2
Andere schulden	24 859	24 859	24 859	24 859	Niveau 2

De wijzigingen in de kortlopende en langlopende leningen worden beschreven in de Toelichtingen 14 en 15 bij 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-waar-neembare 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 zijnde niet significant verschillend van de boekwaarde in functie van de afgeschreven kost;
- voor leningen met variabele rentevoet wordt de reële waarde beschouwd als zijnde niet significant verschillend van de boekwaarde in functie van de afgeschreven kost;

¹ Dit is een oude wettelijke reserve (eerder samengesteld).

- voor leningen met vaste rentevoet wordt de reële waarde bepaald door actualisering van de toekomstige rentevoeten op basis van een markrentevoet, 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 14 - Langlopende verplichtingen (in €)

	31/12/2020	31/12/2019
I. Langlopende verplichtingen	96 025 969	96 676 568
A. Voorzieningen	20 000	-
B. Langlopende financiële schulden	96 005 969	96 676 568
- Kredietinstellingen	95 857 307	96 457 437
- Afschrijfbaar investeringskrediet BNP Paribas Fortis	-	1 150
- Afschrijfbaar investeringskrediet BNP Paribas Fortis	-	4 601
- Afschrijfbaar investeringskrediet BNP Paribas Fortis	481 675	557 400
- Afschrijfbaar investeringskrediet Belfius	1 735 632	-
- Roll over BNP Paribas Fortis	5 000 000	5 000 000
- Roll over Belfius	8 500 000	8 500 000
- Roll over BNP Paribas Fortis	-	13 000 000
- Roll over Belfius	13 000 000	13 000 000
- Roll over Belfius	2 280 000	2 280 000
- Roll over Belfius	6 080 000	6 080 000
- Roll over Belfius	6 840 000	6 840 000
- Roll over Belfius	6 600 000	-
- Roll over Belfius	2 640 000	-
- Roll over Belfius	3 960 000	-
- Roll over Belfius	2 875 000	-
- Roll over Belfius	2 615 000	-
- 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	250 000	150 000
- Bullet investeringskrediet BNP Paribas Fortis	4 000 000	4 000 000
- Bullet investeringskrediet Belfius	-	3 000 000
- Bullet investeringskrediet BNP Paribas Fortis	-	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	-	34 286
- Afschrijfbaar investeringskrediet BNP Paribas Fortis	-	10 000
- Ontvangen huurwaarborgen	148 661	219 131

VOORZIENINGEN

Op 31 december 2020 werd een voorziening van €20k gevormd om de kosten te dekken in verband met een geschil met een huurder. Naar aanleiding van het instorten

van een deel van het verlaagde plafond meent laatstgenoemde immers schade te hebben geleden die verband houdt met de sluiting van zijn handelszaak.

LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

Globaal genomen zijn de langlopende financiële schulden stabiel in vergelijking met 31 december 2019. De belangrijkste vastgestelde effecten zijn als volgt:

- overdracht naar kortlopende financiële schulden van drie leningen met vervaldag binnen het jaar voor €21 000k;

- intekening op meerdere rollovers voor een bedrag van €18 690k ter financiering van enerzijds de verwerving van twee gebouwen en anderzijds de financiering van gekapitaliseerde werken voor €2 125k (zie Toelichting 5);
- integratie van een investeringskrediet van €1 736k ten gevolge van de integrale consolidatie van de dochteronderneming SPI La Louvière NV (zie Toelichting 40).

DE POST "KREDIETINSTELLINGEN" OMTAT:**1. De langetermijninvesteringskredieten afgesloten door dochteronderneming "Bromley NV", die op 30 juni 2011 overgenomen werd, en waarover hierna toelichting:**

- a. 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 €150k. Dit contract werd gesloten voor een termijn van 15 jaar en zal dus op 1 januari 2021 verstrijken;
- b. Op 30 december 2005 heeft de overgenomen vennootschap "Bromley NV" een kredietopening tegen vaste rente afgesloten met de bank BNP Paribas Fortis, tegen een rentevoet van 4,53% en voor een bedrag van €600k. Dit contract werd gesloten voor een termijn van 15 jaar en zal dus op 6 januari 2021 verstrijken;
- c. Op 9 juli 2007 heeft de overgenomen vennootschap "Bromley NV" een kredietopening tegen vastere rente afgesloten met de bank BNP Paribas Fortis, tegen een rentevoet van 2,68% en voor een bedrag van €1.318k. 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 WEB Comm. VA.

2. De lange termijn Roll Over-kredieten, waarover hierna toelichting:

- a. Op 23 september 2016 heeft WEB Comm. VA 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 WEB Comm. VA een kredietopening tegen vaste rentevoet afgesloten met de bank BNP Paribas Fortis voor een bedrag van 13 M€. Dit contract loopt af op 31 januari 2021. De rentevoet is vastgesteld op basis van de 3-maandse Euribor vermeerderd met 1,10% per jaar. Dit contract is al verlengd met twee nieuwe contracten van elk 6,5 M€, die aflopen op 31 januari 2024 en 31 januari 2026. De rentevoet die op deze nieuwe contracten zal worden toegepast is respectievelijk de 3-maandse Euribor vermeerderd met 1,79% en de 3-maandse Euribor vermeerderd met 1,82%.

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 WEB Comm. VA 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 WEB Comm. VA 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 WEB Comm. VA een kredietopening tegen vaste rentevoet afgesloten met de bank BNP Paribas Fortis voor een bedrag van 0,7 M€. Dit contract loopt op 30 april 2024 ten einde. De rentevoet werd vastgelegd op basis van de Euribor 3 maanden verhoogd met 1,15% per jaar.

Een commissie wegens niet opname van 0,1085% per jaar moet elk kwartaal betaald worden per aangevatte periode, en wordt prorata temporis berekend op de niet-opgenomen bedragen van de kredietlijn;

- f. Op 26 juni 2017 heeft de voormalige dochteronderneming Centre Commercial St Georges NV, 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 WEB Comm. VA 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 WEB Comm. VA 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 WEB Comm. VA 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 WEB Comm. VA een kredietopening tegen variabele rentevoet verlengd bij de bank BNP Paribas Fortis voor een bedrag van 5 M€. Dit contract loopt op 2 januari 2025 ten einde. De rentevoet werd vastgelegd op basis van de Euribor 3 maanden verhoogd met 0,90% per jaar.

Een commissie wegens niet-opname ten belope van 0,145% per jaar wordt aangerekend op het niet-opgenomen kredietbedrag.

k. Op 30 september 2019 heeft WEB Comm. VA een kredietopening tegen variabele rentevoet afgesloten met Belfius bank voor een bedrag van 6,6 M€. Deze kredietlijn, die op 22 januari 2020 beschikbaar werd gesteld, loopt af op 20 januari 2026. De rentevoet wordt vastgesteld op basis van de 3-maandse Euribor vermeerderd met 1,34% per jaar.

Een commissie wegens niet-opname ten belope van 0,35% per jaar wordt aangerekend op het niet-opgenomen kredietbedrag.

l. Op 30 september 2019 heeft de WEB Comm. VA een kredietopening tegen variabele rentevoet afgesloten met Belfius bank voor een bedrag van 2,64 M€. Deze kredietlijn, die op 22 januari 2020 beschikbaar werd gesteld, loopt af op 20 januari 2027. De rentevoet wordt vastgesteld op basis van de 3-maandse Euribor vermeerderd met 1,41% per jaar.

Een commissie wegens niet-opname ten belope van 0,35% per jaar wordt aangerekend op het niet-opgenomen kredietbedrag.

m. Op 30 september 2019 heeft WEB Comm. VA een kredietopening tegen variabele rentevoet afgesloten met Belfius bank voor een bedrag van 3,96 M€. Deze kredietlijn, die op 22 januari 2020 beschikbaar werd gesteld, vervalt op 20 januari 2027. De rentevoet wordt vastgesteld op basis van de 3-maandse Euribor vermeerderd met 1,41% per jaar.

Een commissie wegens niet-opname ten belope van 0,35% per jaar wordt aangerekend op het niet-opgenomen kredietbedrag.

3. De langetermijninvesteringskredieten, waarover hierna toelichting:

a. Op 1 januari 2013 heeft de dochteronderneming SPI La Louvière NV een afschrijfbaar kredietopening tegen vaste rentevoet afgesloten met Belfius bank voor een bedrag van 3 800 k€. De rentevoet van dit contract werd in januari 2020 herzien en bedraagt 1,95%. Dit contract loopt op 31 december 2027 ten einde;

b. Op 19 november 2015 heeft de voormalige dochteronderneming Centre Commercial Saint-Georges NV, 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;

c. Op 30 september 2016 heeft WEB Comm. VA 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;

d. Op 23 september 2016 heeft WEB Comm. VA 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.

e. Op 26 september 2016 heeft WEB Comm. VA 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.

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 16 maart 2017 heeft WEB Comm. VA 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.

h. Op 26 juni 2017 heeft de voormalige dochteronderneming Centre Commercial St Georges SA, die op 1 september 2018 op boekhoudkundig vlak overgenomen werd, een kredietopening tegen een vaste Rentevoet van 1,57% afgesloten met de bank BNP Paribas Fortis voor een bedrag van 6 M€. Dit contract loopt op 30 juni 2023 ten einde.

Op 30 november 2017 heeft WEB Comm. VA 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 vennootschappen van de Groep gestort. Bij het einde van de huurovereenkomst wordt in aanwezigheid van de betrokken partijen een plaatsbeschrij-

ving 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 15 - Kortlopende financiële schulden en afgeleide instrumenten (in €)

	31/12/2020	31/12/2019
B. Kortlopende financiële schulden	41 241 896	15 604 274
- Straight loan Belfius bank	5 500 000	5 200 000
- Straight loan BNP Paribas Fortis	14 350 000	10 200 000
- Langetermijnleningen BNP Paribas Fortis (met vervaldag binnen het jaar)	13 000 000	-
- Langetermijnleningen BNP Paribas Fortis (met vervaldag binnen het jaar)	5 000 000	-
- Langetermijnleningen Belfius (met vervaldag binnen het jaar)	3 000 000	-
- Langetermijnleningen Belfius	266 134	-
- Kortetermijnleningen BNP Paribas Fortis	1 150	13 465
- Kortetermijnleningen BNP Paribas Fortis	4 601	53 861
- Kortetermijnleningen BNP Paribas Fortis	75 725	73 519
- Kortetermijnleningen BNP Paribas Fortis	34 286	51 429
- Kortetermijnleningen BNP Paribas Fortis	10 000	12 000
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	1 803 363	1 944 265
- Reële waarde van de afgeleide instrumenten	1 803 363	1 944 265

De stijging van de kortlopende financiële schulden met €25 638k is voornamelijk het gevolg van:

1. de overdracht naar kortlopende financiële schulden van drie leningen die binnen het jaar vervallen voor 21 000 k€. De eerste van de kredieten met vervaldag 31 januari 2021 werd hernieuwd. De andere zullen in de loop van 2021 worden vernieuwd;
2. de opname van €4 450k straight loans om het voorschotdividend van het boekjaar (hetzij €4 433k) in december 2020 uit te keren en om de vertragingen in de inning van de huurinkomsten op te vangen tijdens de lockdownperiodes omwille van Covid-19.

Onderstaande tabel toont de toekomstige verbintenissen van de Groep tot aan de vervaldag van de verschillende contracten overeenkomstig IFRS 7.39(a). De bedragen van de berekende interesten komen overeen met de contractuele kasstromen zonder actualisering overeenkomstig IFRS 7 (B11D).

GEDETAILLEERD OVERZICHT VAN DE GEBRUIKTE BANKKREDIETEN OP 31/12/2020 EN DE TOEKOMSTIGE KASTROMEN DIE ERUIT VOORTVLOEIEN VOOR DE GROEP (IN €)

Instellingen	Type ¹	Tarief ²	Einddatum lening	Tarief ³	< of = 1 jaar Nominaal	> 1 en < 5 jaar Nominaal	> 5 ans Nominaal	Nominaal - totaal 31/12/2020	Contractuele bruto interesten - totaal 31/12/2020
BERCHEM									
BNP Paribas Fortis	LT	F	06/01/2021	4,53%	4 601	-	-	4 601	13
BNP Paribas Fortis	LT	F	01/01/2021	4,53%	1 150	-	-	1 150	18
BNP Paribas Fortis	LT	F	30/09/2027	2,68%	75 725	326 317	155 358	557 400	66 805
RHODE-ST-GENÈSE									
BNP Paribas Fortis	LT	V	31/01/2021	E+VM	13 000 000	-	-	13 000 000	6 605
TOUS									
Belfius	LT	V	30/09/2023	E+VM	-	8 500 000	-	8 500 000	190 403
Belfius	LT	V	12/05/2025	E+VM	-	13 000 000	-	13 000 000	357 754
BNP Paribas Fortis	KT	V	Illimitée	E+VM	14 350 000	-	-	14 350 000	13 393
Belfius	KT	V	Illimitée	E+VM	5 500 000	-	-	5 500 000	5 133
Belfius	LT	F	30/04/2021	1,10%	3 000 000	-	-	3 000 000	11 000
BNP Paribas Fortis	LT	F	30/09/2021	0,95%	5 000 000	-	-	5 000 000	36 021
Belfius	LT	F	30/09/2023	1,15%	-	9 500 000	-	9 500 000	304 383
BNP Paribas Fortis	LT	F	30/11/2022	1,48%	-	4 000 000	-	4 000 000	114 947
ST-GEORGES-S/MEUSE									
BNP Paribas Fortis	LT	V	30/04/2024	E+VM	-	3 800 000	-	3 800 000	147 609
BNP Paribas Fortis	LT	V	30/04/2024	E+VM	-	700 000	-	700 000	27 191
BNP Paribas Fortis	LT	V	30/06/2023	E+VM	-	250 000	-	250 000	7 908
BNP Paribas Fortis	LT	F	30/04/2024	1,60%	-	9 000 000	-	9 000 000	486 400
BNP Paribas Fortis	LT	F	30/06/2023	1,57%	-	6 000 000	-	6 000 000	238 378
BNP Paribas Fortis	LT	F	26/11/2021	1,00%	10 000	-	-	10 000	115
BNP Paribas Fortis	LT	F	19/08/2021	1,89%	34 286	-	-	34 286	719
GOSSELIES (SITE 9)									
BNP Paribas Fortis	LT	V	02/01/2025	E+VM	-	5 000 000	-	5 000 000	193 035
PÉRUWELZ									
Belfius	LT	V	30/06/2025	E+VM	-	2 280 000	-	2 280 000	58 652
Belfius	LT	V	30/06/2024	E+VM	-	6 080 000	-	6 080 000	94 464
Belfius	LT	V	30/06/2022	E+VM	-	6 840 000	-	6 840 000	11 826
ALLEUR									
Belfius	LT	V	20/01/2026	E+VM	-	-	6 600 000	6 600 000	453 501
Belfius	LT	V	20/01/2027	E+VM	-	-	2 640 000	2 640 000	228 617
Belfius	LT	V	20/01/2027	E+VM	-	-	3 960 000	3 960 000	342 926
Belfius	LT	V	30/06/2025	E+VM	-	2 875 000	-	2 875 000	195 387
HOUDENG									
Belfius	LT	V	30/06/2026	E+VM	-	-	2 615 000	2 615 000	228 884
Belfius	LT	F	31/12/2027	1,95%	266 134	1 117 937	617 695	2 001 766	162 154
					41 241 896	79 269 254	16 588 053	137 099 203	3 984 240

1 KT = Korte termijn - LT = Lange Termijn

2 V = Variabel - F = Vast (Fixed)

3 E+VM = Euribor + Vaste Marge

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.

De Groep:

- 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;
- 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);
- verbindt zich ertoe een schuldenratio van 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;
- verbindt zich ertoe de financiële partners een volume aan financiële verrichtingen toe te vertrouwen in verhouding tot de toegestane kredietlijnen.

- verbindt zich ertoe tijdens de hele duur van het krediet dezelfde boekhoudkundige regels te zullen toepassen als diegene die gebruikt werden voor de laatste openbaar gemaakte cijfers.
- Verbindt zich ertoe een schulddekkingsratio ("debt service coverage ratio" of "DSCR") > 2 in acht te nemen, zolang de Bank niet volledig is terugbetaald in hoofdsom, rente en toebehoren.

Op 31 december 2020, vertoont de geconsolideerde jaarrekening van de Groep een DSCR¹ = Huurgelden (zie Rubriek I.a Huren) / (XXI.). Netto interestkosten (zie Rubriek XXI) + Aflossingen van investeringskredieten) van 7,4 tegen 11,2 op 31 december 2019. Deze daling ten opzichte van 31 december 2019 wordt enerzijds verklaard door de stijging van de kosten van de leningen en anderzijds door de stijging van de kapitaalaflossing van investeringskredieten als gevolg van de overname van SPI La Louvière NV, die op de overnamedatum een af te lossen investeringskrediet had van €2 220k.

TOELICHTING 16 - 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 Groep een aantal klassieke IRS-contracten afgesloten.

Instellingen	Einddatum	IRS nominaal	Vaste rentevoet	Netto interestkost te betalen op < of = 1 jaar	Netto interestkost te betalen op > 1 en < 5 jaar	Netto interestkost te betalen op > 5 jaar
Belfius	12/05/2025	13 000 000	0,57% puis 0,525%	161 728	448 476	-
Belfius	12/08/2021	15 000 000	1,70%	253 871	-	-
Belfius	30/06/2022	6 840 000	0,31%	58 943	30 108	-
Belfius	29/09/2023	8 500 000	0,51%	90 248	157 297	-
Belfius	28/06/2024	6 080 000	0,62%	70 938	173 467	-
Belfius	30/06/2025	2 280 000	0,75%	29 680	99 298	-
BNP Paribas Fortis	01/01/2025	5 000 000	0,16%	52 896	153 688	-
		56 700 000		718 304	1 062 334	-

1 Debt service coverage ratio = schulddekkingsratio



Op 31 december 2020 is de nominale waarde van al deze renteoftafdekkingen gelijk aan 56,7 M€ die moet vergeleken worden met het bedrag van 98,0 M€ aan bankkredieten met variabele rentevoet, wat zich vertaalt in een afdekkingsratio van 57,9% (in lijn met de richtlijnen van de Raad van Bestuur), waarvan de volgende tabel de gedetailleerde berekening laat zien.

Onderstaande tabel vermeldt de toekomstige verbintenissen van de Groep tot aan de vervaldag van deze verschillende renteafdekkingscontracten overeenkomstig IFRS 7.39(b). De bedragen van de berekende interesten komen overeen met de contractuele kasstromen zonder actualisering overeenkomstig IFRS 7.B11D.

Instellingen	Nominaal (bank- kredieten - zie Toelichting 8)	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 met Variatie van +10 bp 3 maandse Euribor pdt 1 jaar
BERCHEM						
BNP Paribas Fortis	4 601	4 601				
BNP Paribas Fortis	1 150	1 150				
BNP Paribas Fortis	557 400	557 400				
RHODE-ST-GENÈSE						
BNP Paribas Fortis	13 000 000		13 000 000	15 000 000	-2 000 000	-2 000
TOUS						
Belfius	8 500 000		8 500 000	8 500 000		
Belfius	13 000 000		13 000 000	13 000 000		
BNP Paribas Fortis	14 350 000		14 350 000		14 350 000	10 200
Belfius	5 500 000		5 500 000		5 500 000	5 200
Belfius	3 000 000	3 000 000				
BNP Paribas Fortis	5 000 000	5 000 000				
Belfius	9 500 000	9 500 000				
BNP Paribas Fortis	4 000 000	4 000 000				
ST-GEORGES/MEUSE						
BNP Paribas Fortis	3 800 000		3 800 000		3 800 000	3 800
BNP Paribas Fortis	700 000		700 000		700 000	700
BNP Paribas Fortis	250 000		250 000		250 000	150
BNP Paribas Fortis	9 000 000	9 000 000				
BNP Paribas Fortis	6 000 000	6 000 000				
BNP Paribas Fortis	10 000	10 000				
BNP Paribas Fortis	34 286	34 286				
GOSSELIES (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		
Belfius	6 080 000		6 080 000	6 080 000		
Belfius	6 840 000		6 840 000	6 840 000		
ALLEUR						
Belfius	6 600 000		6 600 000		6 600 000	
Belfius	2 640 000		2 640 000		2 640 000	
Belfius	3 960 000		3 960 000		3 960 000	
Belfius	2 875 000		2 875 000		2 875 000	
HOUDENG						
Belfius	2 615 000		2 615 000		2 615 000	
Belfius	2 001 766	2 001 766				
TOTAAL	137 099 203	39 109 203	97 990 000	56 700 000	41 290 000	18 050
% RELATIEF	100%	28,53%	71,47%			
% RELATIEF			100%	57,86%	42,14%	

TOELICHTING 17 - Handelsschulden en andere kortlopende schulden (in €)

	31/12/2020	31/12/2019
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3 072 641	3 164 869
a. Exit Taks	1 326 546	1 253 527
b. Andere	1 746 095	1 911 341
Leveranciers	1 265 877	1 568 297
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	480 217	343 044

Op 31 december 2019 omvatte de schuld van de exit taks een bedrag dat verschuldigd was na de fusie door overneming van de vennootschap "Centre Commercial St-Georges" in 2018. Deze schuld is in de loop van het eerste semester van 2020 betaald.

Het op 31 december 2020 geboekte bedrag van €1 326k stemt overeen met de exit taks verschuldigd op de twee verwervingen van het eerste semester 2020, namelijk €274k voor het gebouw gelegen in Houdeng en €1 052k voor het gebouw gelegen in Loncin (Alleur).

De te betalen exit taks is gelijk aan het verschil tussen de marktwaarde van het gebouw (na aftrek van de registratierechten) en de fiscale waarde (na aftrek van de belastinglatenties), vermenigvuldigd met 15%.

De post "Andere" omvat enerzijds de totale niet-ervallen schulden leveranciers, en anderzijds de "schulden met trekking tot belastingen". De omvang van de werken die uitgevoerd worden in het patrimonium van de Vennootschap verantwoordt ten volle de omvang de niet-ervallen schulden leveranciers. Voor meer details over de investeringen, zie Toelichting 5 van dit verslag.

Het saldo van Rubriek "Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten" valt uiteen in 3 bedragen:

- voorziening voor vennootschapsbelasting van €93k,
- rekening-courant BTW ten belope van €16k,
- onroerende voorheffing en andere belastingen in verband met gebouwen voor €337k,
- voorziening voor vakantiegeld ten belope van €34k.

TOELICHTING 18 - Andere kortlopende verplichtingen (in €)

	31/12/2020	31/12/2019
E. Andere kortlopende verplichtingen	24 859	24 859
Dividenden op vervallen coupons	24 859	24 859
Diverse verplichtingen	-	-

Alle vervallen maar door de Aandeelhouders nog niet geïnde coupons worden in deze rubriek ingeschreven.

TOELICHTING 19 - Overlopende rekeningen op de passiefzijde (in €)

	31/12/2020	31/12/2019
F. Overlopende rekeningen	3 608 867	3 432 660
Voorschotten vastgoedopbrengsten	3 480 376	3 336 180
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	128 491	96 481

De post "Voorschotten vastgoedopbrengsten" staat enkel voor de vervroegde facturatie van huren en kosten voor alle huurders.

De post "Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten" staat de prorata financiële interesten op 31 december 2020 die nog niet uitbetaald zijn.

TOELICHTING 20 - Huurinkomsten (in €)

	31/12/2020	31/12/2019
I. Huurinkomsten	18 825 257	18 789 694
A. Huur	18 947 587	18 863 740
C. Huurkortingen	-122 330	-74 046
E. Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	-	-

De tabel bevat de verschillende bestanddelen van de huurinkomsten. Naast de huurgelden omvatten de huurinkomsten ook:

- elementen met betrekking tot de spreiding van toegestane huurkortingen, die overeenkomstig de IFRS-normen geboekt worden;
- de vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten.

De Groep geeft haar vastgoedbeleggingen in huur, in hoofdzaak op basis van handelshuurovereenkomsten of huurovereenkomsten volgens gemeen recht, die gewone huurovereenkomsten zijn in de zin van IFRS 16. Voorts sluit de Groep bij gelegenheid ook tijdelijke overeenkomsten (huurovereenkomst vernieuwd van maand tot maand, van 6 maanden tot 6 maanden, zelfs van jaar tot jaar). Deze laatste soort huurovereenkomst maakt maar een miniem percentage uit van alle huurovereenkomsten.

De meeste huurovereenkomsten bevatten bepalingen die bedoeld zijn om bij negatieve schommeling van de index, de negatieve gevolgen voor de Groep te beperken.

Een bankwaarborg ten belope van 3 maanden huur wordt gevraagd. Ondanks het feit dat de huurgelden doorgaans vooraf te betalen zijn, op maand- of kwartaalbasis, wordt gewoonlijk ook een provisie gevraagd voor de huurlasten en de taksen die de huurder toekomen, en waarvoor elk jaar een verrekening doorgevoerd wordt.

De GWV is eigenaar van 4 gronden, die zij verhuurt aan huurders die er hun gebouw opgetrokken hebben. Bemerkt dat in dit geval de gebouwen eigendom worden van de verhuurder bij vertrek van de huurder of bij het einde van de huurovereenkomst indien deze niet verlengd wordt.

Geen enkel huurovereenkomst bevat een aankoopclausule voor het gebouw.

Op 31 december 2020 bedroegen de huurinkomsten van de Groep €18 825k tegen €18 790k het voorgaande boekjaar (+ 0,2%). De variatie wordt hoofdzakelijk verklaard door de volgende elementen:

- het verlies aan huurinkomsten (- €1 676k) dat eerder geconcentreerd is in het 1^{ste} semester van de consoliderende Vennootschap WEB Comm. VA ten gevolge van:
 - de niet-verlenging van de huurcontracten van Cedicora (- €519k in 2020, wij wijzen op de komst van een nieuwe huurder Tailormade logistics vanaf 1 december 2020), Hainaut Caravaning (- €184k), Bricourcelles (- €123k), Corposana (- €72k), The Room (- €62k) en Brico (- €58k);
 - de verkoop van Green Power Kart (site 1) op 12 september 2019 (- €132k);
 - de verkoop van Immo Cigna op 19 maart 2020 (- €75k);
 - andere huurleegstand waardoor Covid-19 een impact had op het 1^{ste} semester van 2020, als versnellende factor van faillissementen (- €451k);
- de stijging van de huurinkomsten over het 2^{de} semester door de consoliderende Vennootschap WEB Comm. VA (+ €428k). Er zij op gewezen dat in deze periode meer dan 20 nieuwe huurovereenkomsten werden ondertekend;
- de opname in het consolidatieverreik, eind januari 2020, van de verworven gebouwen in Alleur en Houdeng (+ €1 303k - zie Toelichting 5).

Op te merken valt dat in de negatieve context van het jaar 2020 dat gekenmerkt werd door de coronacrisis, de Groep erin geslaagd is haar bezettingsgraad positief te ontwikkelen, met een stijging van 94,43% in 2019 tot 94,77% op 31 december 2020; waarmee de appreciatie van het commerciële aanbod van de Groep wordt aangetoond.

Onderstaande tabel toont alle niet-geïndexeerde toekomstige huurgelden die geïnd zullen worden tot hun volgende vervaldag.

Voor bijkomende gegevens over de huurinkomsten, de huurovereenkomsten en de huurders verwijzen wij naar het deel "Vastgoedverslag" van dit verslag.

NIET-GEÏNDEXEERDE TOEKOMSTIGE HUURGELDEN

	31/12/2020	31/12/2019
Op minder dan een jaar	18 677 058	16 930 547
Op meer dan een jaar maar minder dan vijf jaar	24 799 179	23 199 674
Op meer dan vijf jaar	15 405 986	10 712 650
TOTAAL	58 882 222	50 842 870

TOELICHTING 21 - Met verhuur verbonden kosten (in €)

	31/12/2020	31/12/2019
III. Met verhuur verbonden kosten	-1 436 344	-133 833
A. Te betalen huur op verhuurde activa	-	-
B. Waardevermindering op handelsvorderingen	-1 439 104	-314 471
C. Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	2 760	180 638

Zoals vermeld in Toelichting 5, heeft WEB Comm. VA haar kantoren in eigendom en betaalt dus geen huur aan derden.

De waardeverminderingen en de terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen worden in detail beschreven in Toelichting 7 "Handelsvorderingen en dubieuze vorderingen".

TOELICHTING 22 - Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (in €)

	31/12/2020	31/12/2019
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen	2 859 641	3 158 711
A. Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar ten laste van de huurder	1 123 696	1 468 812
B. Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1 735 945	1 689 899

De huurovereenkomsten voorzien in doorrekening van gemeenschappelijke lasten en taksen die a priori door de Verhuurder gedragen worden maar die voor de huurder zijn en aan hem worden doorgerekend, met name:

- onderhoud van de sites (omgeving en parkings) en bewaking,
- desgevallend, verbruiksgoederen (water, gas, elektriciteit) afhankelijk van het daadwerkelijke verbruik,
- onroerende voorheffingen (behalve voor particuliere appartementen) en taksen.

	31/12/2020	31/12/2019
VII. Huurlasten en belastingen	-3 460 441	-3 688 231
A. Huurlasten gedragen door de eigenaar	-1 550 545	-1 840 549
B. Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1 909 896	-1 847 682

Uit de vergelijking van de bovenstaande rubrieken V en VII blijkt dat de recuperatiepercentages als volgt zijn:

	31/12/2020	31/12/2019
A. Huurlasten gedragen door de eigenaar	72,5%	79,8%
B. Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	90,9%	91,5%

Het percentage van de doorrekening van de huurlasten gedragen door de eigenaar daalde van 79,8% tot 72,5% en het percentage van de doorrekening van de voorheffingen en belastingen op gebouwen van 91,5% tot 90,9%.

Wat betreft de doorrekening van de huurlasten gedragen door de eigenaar aan de huurders (kosten voor energie, onderhoud, bewaking, enz.), heeft de Groep per 31 december 2020 €1 124k gefactureerd, terwijl zij tot dan toe €1 551k aan lasten voor haar rekening had genomen. Het percentage doorgerekende kosten is gedaald, met name vanwege gemeenschappelijk onderhouds- en energiekosten die niet konden worden doorgerekend na het vertrek van bepaalde huurders.

Wat de doorrekening van de onroerende voorheffing en de gemeentebelastingen betreft (bijvoorbeeld de belastingen op de gratis parkings in de regio Charleroi), heeft de Groep €1 736k gefactureerd voor €1 910k lasten na aftrek van de aanvragen tot vrijstelling (€168k) van de onroerende voorheffing op in aanmerking komende huurleegstand (art. 257 WIB 92).

Hetgeen voorafgaat vormt de enige contractuele verplichting van de Vennootschap in het licht van IAS 40-66.

TOELICHTING 23 - Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (in €)

	31/12/2020	31/12/2019
VII. Huurlasten en belastingen	-3 460 441	-3 688 231
A. Huurlasten gedragen door de eigenaar	-1 550 545	-1 840 549
B. Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen ¹	-1 909 896	-1 847 682

De lasten die door de eigenaar gedragen worden maar voor rekening zijn van de huurder zijn het verbruik van water, elektriciteit en gas, alsook het onderhoud en de bewaking van sommige in huur gegeven gebouwen.

Om de drie maanden worden de verschillende meters opgenomen en voor doorrekening doorgestuurd naar elke klant die geen eigen meter heeft.

Regelmatig worden de groene ruimtes en de parkings onderhouden. Deze dienst wordt door de Groep georganiseerd en behoudens contractuele uitzondering aan de huurders gefactureerd. Hiervoor geldt een vast bedrag op basis van de betrokken oppervlakte, bedrag dat jaarlijks geïndexeerd wordt.

De bewaking van bepaalde vastgoedsites wordt eveneens tegen een vast bedrag doorgefactureerd.

Voor bepaalde huurders geldt voor de huurlasten een periodieke provisionele facturatie. In verband met deze lasten kan er een klein verschil bestaan tussen de werkelijk aangerekende lasten en de lasten die daadwerkelijk gedragen werden door de Groep, aangezien de verrekening jaarlijks plaatsvindt.

Bepaalde voor de huurders gedragen lasten kunnen ook door de Groep betaald worden. Het betreft de gemeenschappelijke verlichting van de vastgoedsites, het hierboven vermelde onderhoud en het onderhoud van leegstaande gebouwen.

Bemerkt tot slot dat voor bepaalde onroerende voorheffingen ontheffing aangevraagd werd bij de Belastingadministratie. Bij terugbetaling worden zij geboekt onder rubriek VII.A "Huurlasten gedragen door de eigenaar".

TOELICHTING 24 - Technische kosten (in €)

	31/12/2020	31/12/2019
IX. Technische kosten	-1 656 512	-1 449 211
A. Recurrent	-195 138	-173 374
Verzekeringspremies	-195 138	-173 374
B. Niet-recurrent	-1 461 374	-1 275 837
Grote herstellingen	-1 258 453	-1 071 416
Schadegevallen	-202 921	-204 421

Op 31 december 2020 is het bedrag van de verzekeringspremies ten laste van de Groep met €22k gestegen ten opzichte van 2019 als gevolg van de aankoop van twee nieuwe gebouwen in het begin van het boekjaar (zie Toelichting 5).

De uitgaven voor grote herstellingswerken die in de periode direct werden ondernomen, bedragen €1 258k, een stijging met €187k in vergelijking met het vorige jaar. Deze stijging komt van:

- vergoedingen van de technische dienst en honoraria ten bedrage van €180k in 2020 tegen 152 k€ in 2019;
- grote herstellingen exclusief honoraria ten belope van 1 078 k€ in 2020 tegen €919k in 2019.

In 2020 werden op de volgende sites herstellingen uitgevoerd:

• Site 13 - Gosselies - City Nord	€274k
• Site 33 - Gosselies - Mermoz	€138k
• Site 15 - Rhode - WRC	€130k
• Site 50 - St Georges	€97k
• Site 10 - Gosselies - Demanet	€72k
• Site 24 - Gosselies - Emailleries	€61k
• Site 8 - Courcelles - Glacerie	€61k
• Site 17 - Gosselies - Aéroport	€48k
• Site 5 - Gosselies - Cerisier	€40k
• Site 2 - Couillet - Philippeville	€29k
• Site 9 - Gosselies - Chemin de fer	€28k

De schadegevallen werden gedeeltelijk vergoed door de verzekeringsmaatschappijen (zie de rubriek "andere inkomsten"). De netto impact op de resultatenrekening bedraagt €40k.

¹ zie Toelichting 22

TOELICHTING 25 - Commerciële kosten (in €)

	31/12/2020	31/12/2019
X. Commerciële kosten	-82 582	-127 031
Makelaarscommissies	-40 913	-44 109
Publiciteit	-41 669	-82 922

De GWV doet een beroep op vastgoedtussenpersonen om de leegstand zo veel mogelijk te beperken, dit ter ondersteuning van het interne team. Deze rubriek vermeldt de aan hen betaalde commissies.

Met de bedoeling haar visibiliteit te verbeteren en de verschillende winkelcentra te promoten, neemt de Groep deel aan beurzen en culturele, sportieve en andere evenementen. De uitgaven voor publiciteit zijn gedaald ten opzichte van het voorgaande boekjaar als gevolg van de coronapandemie.

TOELICHTING 26 - Beheerkosten vastgoed (in €)

	31/12/2020	31/12/2019
XII. Beheerkosten vastgoed	-2 120 209	-2 207 561
A. Externe beheervergoedingen	-1 847 858	-1 995 971
Vergoedingen van de zaakvoerder (inclusief BTW)	-574 750	-574 750
Bezoldigingen van de bestuursorganen	-1 196 166	-1 348 621
Vergoeding van de vastgoeddeskundige	-76 943	-72 600
B. Beheerkosten vastgoed	-272 351	-211 590
Advocaten	-46 227	-48 709
Taksen en vergoedingen	-226 123	-162 881

De bezoldigingen van de bestuursorganen zijn als volgt:

	31/12/2020	31/12/2019
Effectieve leiders	995 212	1 038 305
waarvan CEO	346 820	513 775
Bestuurders RvB	168 284	283 998
Auditcomité	32 670	26 318
TOTAAL	1 196 166	1 348 621

Aangezien WEB Comm. VA de vorm heeft van een commanditaire vennootschap op aandelen die wordt beheerd door een zaakvoerder met rechtspersoonlijkheid (NV WEPS), zijn de aan de zaakvoerders betaalde bezoldigingen tijdens de laatste Gewone Algemene Vergadering in april 2020 vastgesteld op €475k excl. BTW voor 12 maanden van het boekjaar, hetzij €575k incl. BTW.

De daling van de bezoldigingen van de bestuursorganen ten opzichte van het vorige boekjaar is te verklaren door:

1. Het vertrek van één van de CEO's, de heer Claude Desseille, benoemd tot Voorzitter van de Raad van Bestuur met ingang van 1 januari 2020 (- €200k);
1. Het vertrek van de Voorzitter van de Raad van Bestuur (- €193k), mevrouw Valérie Wagner, die sinds 1 januari 2020 haar voltijdse functie van HMS ("Head of Marketing and Sales") heeft hervat;

1. De komst van een nieuwe effectieve leider, de heer Laurent Vensensus, in zijn hoedanigheid van CTO (Chief Technical Officer) op 1 januari 2020 (+ €101k);
1. De verhoging van de zitpenningen aan de Raad van Bestuur en het Auditcomité houdt voornamelijk verband met de gezondheids crisis in 2020 (+ €31k);
1. De variatie in het consolidatiebereik ten gevolge van de verwerving van twee dochterondernemingen waarin de Bestuurders vergoed worden (+ €26k);

De stijging van de belastingen en heffingen is voornamelijk te verklaren door een verzoek om vrijstelling van onroerende voorheffing voor een niet meer in gebruik zijnd gebouw dat in 2019 voor site 39 was geregistreerd en in 2020 werd afgewezen. De last voor deze belasting is daarom opgenomen in de resultatenrekening 2020.

TOELICHTING 27 - Algemene kosten van de vennootschap (in €)

	31/12/2020	31/12/2019
XIV. Algemene kosten van de Vennootschap	-1 538 849	-1 169 626
Financiële en boekhoudkundige vergoedingen	-326 918	-260 643
Vergoedingen bedrijfsrevisoren	-94 883	-63 365
Vergoedingen externe deskundigen	-273 841	-218 416
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-38 907	-45 058
Kosten bedrijfsvoertuigen en -materieel	-61 540	-59 370
Kosten kantoorbenodigdheden	-93 878	-92 916
Kosten drukken verslag	-48 568	-43 415
Secretariaat- en marketingkosten	-329 576	-122 319
IT-diensten en -producten	-84 991	-75 455
Deelname aan seminars, opleidingen, beurzen, recepties, sponsoring	-18 919	-95 246
Wettelijke formaliteiten en bijdragen	-148 010	-77 507
Andere algemene kosten	-18 819	-15 917

Op 31 december 2020 vertonen de algemene kosten een stijging van 369 k€ die als volgt wordt verantwoord:

1. De verhoging van de "Financiële en boekhoudkundige vergoedingen" (+ €66k) ten gevolge van de versterking van de afdeling (verhoogde toewijzing van uren door de Zaakvoerder van zijn 2,8 boekhoudkundige medewerkers) en de kosten van het ontslag van een van hen, die onmiddellijk werd vervangen;
2. De "Vergoedingen bedrijfsrevisoren" stijgen (+ €31k) als gevolg van de verhoging van de vergoedingen zoals goedgekeurd door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 5 juni 2020, de benoeming van een bedrijfsrevisor in de twee in januari 2020 overgenomen dochterondernemingen en diverse contractuele auditopdrachten (zie tabel hieronder);
3. De "Vergoedingen externe deskundigen" zijn gestegen (+ €55k) als gevolg van de aanwerving van een interne
4. De "Secretariaat- en marketingkosten" stijgen met €207k wegens de bezoldiging van de marketingverantwoordelijke (Head of Marketing and Sales), die deze functie voltijds op zich heeft genomen na in 2019 ook de functie van Voorzitter van de Raad van Bestuur te hebben uitgeoefend, waarvoor de bezoldiging in 2019 in een andere rubriek van de Jaarrekening werd opgenomen, namelijk XII. Bezoldiging van de bestuursorganen (zie Toelichting 26);
5. De post "Deelname aan seminars, opleidingen, beurzen, recepties, sponsoring" is gedaald (- €76k) als gevolg van de beperking van deze uitgaven wegens de corona-pandemie;
6. De post "Wettelijke formaliteiten en bijdragen" stijgt (+ €71k) ten gevolge van de toename van het aantal publicaties dat de Groep in 2020 heeft gerealiseerd ten opzichte van 2019.

VERGOEDINGEN VAN DE BEDRIJFSREVISOR PWC 2020 (ART 3:65 WVV)	Audit	Andere verzekeringsmissies	Non-audit
WEB	50 000	22 000	-
SPI	5 000	4 000	-
BPA	5 000	7 500	-
TOTAAL	60 000	33 500	-

De andere verzekeringsmissies omvatten:

- WEB Comm. VA: voorschot op dividend (€14k) en audit van de consolidatie (€8k);
- SPI La Louvière NV: audit van verwerving (€4k);
- BPA NV: audit van verwerving (€4k) en voorschot op dividend (€3k).

TOELICHTING 28 - Andere operationele opbrengsten en kosten (in €)

	31/12/2020	31/12/2019
XV. Andere operationele kosten en opbrengsten	49 282	431 653
Uitkeringen verzekeringen	163 116	207 001
Minderwaarden op handelsvorderingen	-418 771	-130 567
Toewijzing voorzieningen voor risico's en kosten	-20 000	-
Andere inkomsten en diverse kosten	324 937	355 218

De post "Uitkeringen verzekeringen" staat voor de tussenkomst van de verzekeringsmaatschappijen in de uitgaven voor herstellingen na verschillende schadegevallen.

De post "Minderwaarden op handelsvorderingen" slaat op de impact van faillissementen die zich tijdens dit boekjaar voorgedaan hebben, waarvoor waardeverminderingen aangelegd waren ten laste van eerdere boekjaren. Aangezien deze laatste teruggenomen werden, is de globale impact op het resultaat gelijk aan €418k en omvat hoofdzakelijk de volgende faillissementen: Corposana (€163k), Promotex (€159k) en Immo resto (€63k).

De post "Toewijzing voorzieningen voor risico's en kosten" komt overeen met de voorziening die is gevormd voor een geschil met een huurder (zie Toelichting 14).

De post "Andere inkomsten en diverse kosten" bestaat uit €150k aan gerecupereerde BTW op de superkosten van het boekjaar, €163k aan gerecupereerde BTW op de superkosten van de voorgaande boekjaren en €134k aan diverse recuperaties bij klanten (bezettingsvergoedingen, huurgaranties...).

TOELICHTING 29 - Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (in €)

	31/12/2020	31/12/2019
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-	46 980
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	400 000	2 546 172
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-400 000	-2 499 192

In 2020 heeft de Groep de verkoop geboekt van een gebouw aan de reële waarde, namelijk €400k. Voor meer details verwijzen wij naar Toelichting 5.

	Fair Value 31/12/2019	Verkoopprijs 19/03/2020
Site 20 - Courcelles	-400 000	400 000

TOELICHTING 30 - Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (in €)

	31/12/2020	31/12/2019
XVIII. Variaties in de reële waarde	348 026	-1 650 967
A. Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7 762 354	11 298 754
A. Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7 414 327	-12 949 721

Voor meer details over de variatie in de reële waarde verwijzen wij naar Toelichting 5.

TOELICHTING 31 - Ander portefeuilleresultaat (in €)

	31/12/2020	31/12/2019
XIX. Ander portefeuilleresultaat	522 056	-

In het 1^{ste} semester van 2020 heeft de Vennootschap twee gebouwen verworven via twee vastgoedvennootschappen.

Deze verwervingen, die verwerkt zijn als verwervingen van activa en niet als bedrijfscombinaties overeenkomstig IFRS 3, leverden een positief resultaat op portefeuille op van €522k. De details omtrent dit resultaat zijn als volgt:

1. Gebouw Alleur (kantoren): De prijs betaald voor de verwerving van de aandelen van de vennootschap Business Park Alleur NV die het gebouw in bezit heeft, bedraagt €6 802k voor een eigen vermogen van €7 328k op de datum van de controle, wat een positief resultaat betekent van 526 k€. De jaarlijkse huur voor dit gebouw bedraagt €1 057k met een huurovereenkomst van 111 maanden met ingang op 1 mei 2019;

2. Gebouw Houdeng (logistiek): De prijs betaald voor de verwerving van de aandelen van de vennootschap SPI La Louvière NV die het gebouw in bezit heeft, bedraagt €2 655k voor een eigen vermogen van €2 651k op de datum van de controle, wat een negatief resultaat betekent van €4k. De jaarlijkse huur voor dit gebouw bedraagt €375k.

De geschatte reële waarde op de datum van de verwerving bedraagt €16 810k voor het gebouw in Alleur en €4 930k voor het gebouw in Houdeng. De verwervingen werden hoofdzakelijk gefinancierd met leningen van kredietinstellingen (zie Toelichting 14).

De onderstaande tabel geeft een gedetailleerd overzicht per verwerving van het "Resultaat op de portefeuille" dat werd gerealiseerd.

	BPA	SPI	TOTAAL
Vastgoedbeleggingen	16 810 000	4 930 000	21 740 000
Vlottende activa	1 252	364 597	365 849
Langlopende verplichtingen	-500 000	-2 008 266	-2 508 266
Kortlopende verplichtingen	-8 983 216	-635 103	-9 618 319
Verworven eigen vermogen	7 328 036	2 651 229	9 979 265
Waarde van de verwerving	6 801 773	2 655 436	9 457 209
Resultaat	526 263	-4 207	522 056

DETAIL VAN DE VERWERVINGEN

1. Op 22 januari 2020 heeft de Groep een modulair kantoorgebouw dat gebouwd is in 2019 verworven met een oppervlakte van ± 4 700 m² over 6 verdiepingen, met 161 parkeerplaatsen. Het gebouw is gelegen aan de avenue Alfred Deponthière 40 in 4431 Loncin (Alleur), in de gemeente Ans.

Dit gebouw wordt momenteel verhuurd aan de NV Ikanbi Belgium, ingeschreven bij de KBO onder nummer 0445.248.212, krachtens een huurovereenkomst van 111 maanden die is ingegaan op 1 mei 2019.

Dit gebouw is eigendom van de NV Business Park Alleur, ingeschreven bij de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder het nummer BE0629.952.939, waarvan 100% van de aandelen verkocht zijn aan de Groep.

Aangezien de verkopers van Business Park Alleur NV voor 99% de NV Hobeco is en de Immo 3 B NV voor 1%, is er geen belangenconflict dat nader moet worden toegelicht.

De audit van de algemene balans van de rekeningen van Business Park Alleur NV op 31 december 2019 werd uitgevoerd door PwC Bedrijfsrevisoren BV.

Détails van de transactie:

- Overnameprijs voor 100% van de aandelen van €6 801 773,13;
- Investeringswaarde van het gebouw geschat door de onafhankelijke deskundige CBRE van €17 230 000;
- Reële waarde van het gebouw geschat door de onafhankelijke deskundige CBRE van €16 810 000;
- Bedrag van de bankschuld van NV Business Park Alleur, terugbetaald door de Groep met tussenkomst van notaris op de dag van de overname, aan ING tegen handlichting van de hypotheek: €3 172 561;
- Bedrag van de bankschuld van NV Business Park Alleur, terugbetaald door de Groep met tussenkomst van notaris op de dag van de overname, aan Belfius tegen handlichting van de hypotheek: €3 171 533;
- Bedrag van de bankschuld van NV Business Park Alleur, terugbetaald door de Groep met tussenkomst van notaris op de dag van de overname, aan Invest Services tegen handlichting van het hypothecair mandaat: €533 753;

- Bedrag van de rekening-courant ten gunste van de verkoper, door de Groep terugbetaald met tussenkomst van notaris op de dag van de overname: €2 838;
- De overname werd hoofdzakelijk gefinancierd met een banklening. Het bedrag van de bankleningen is €16 075 000.

Een overzicht van de verworven activa en passiva en de reconciliatie met de aankoopprijs is hierboven opgenomen.

2. Op 31 januari 2020 heeft de Groep een logistiek gebouw verworven, gebouwd in 2004 van ± 6 000 m², met 71 parkeerplaatsen. Het gebouw is gelegen 7110 Houdeng, Rue de la Reconversion 15.

Dit gebouwencomplex wordt momenteel verhuurd aan NV Pharma Belgium - Belmedis, ingeschreven bij de KBO onder nummer 0425.353.116, op basis van een vast huurcontract voor 10 jaar dat is ingegaan op 1 juli 2017.

Dit gebouw is in handen van de NV SPI la Louvière, ingeschreven bij de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder het nummer KBO 0876.701.440, waarvan 100% van de aandelen aan de Groep zijn verkocht.

Aangezien de verkopers van de aandelen van NV SPI la Louvière de NV Euroholding zijn ten belope van 100%, is er geen sprake van belangenconflict dat nader toegelicht moet worden.

PwC Bedrijfsrevisoren BV heeft een audit uitgevoerd van de jaarrekening van NV SPI La Louvière per 31 december 2019.

Details van de transactie:

- Overnameprijs voor 100% van de aandelen van €2 665 436;
- Investeringswaarde van het gebouw geschat door de onafhankelijke deskundige CBRE op €5 050 000;
- Reële waarde van het gebouw geschat door de onafhankelijke deskundige CBRE op €4 930 000;
- De overname werd hoofdzakelijk gefinancierd door een banklening van €2 615 000.

Een overzicht van de verworven activa en passiva en de reconciliatie met de aankoopprijs is hierboven opgenomen.

TOELICHTING 32 - Netto interestkosten (in €)

	31/12/2020	31/12/2019
XXI. Netto interestkosten	-2 148 136	-1 645 835
A. Nominale interestlasten op leningen	-1 457 164	-984 782
B. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-690 972	-661 053

De "nominale interestlasten op leningen" zijn gestegen met €472k in vergelijking met dezelfde periode van het voorgaande jaar. Deze stijging is voornamelijk te verklaren door:

- de verhoging met 134 k€ van de rente op de straight loans als gevolg van de grotere opnames en de verhoging van de rentevoet van 1,2% tot 1,7% op een van de twee lijnen;
- een interestlast op nieuwe leningen in verband met de twee overnames tijdens de periode en de herfinanciering van bepaalde CAPEX voor een bedrag van 373 k€.

Op 31 december 2020 bedroeg de gemiddelde rentevoet, berekend door de netto rentelasten van de periode te delen door de financiële schulden op de afsluitingsdatum, 1,57%, tegen 1,47% voor het vorige boekjaar (zie APM).

De post "Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten" slaat op de intereststromen die door de Groep betaald werden als gevolg van de inschrijving op derivaten, waarvan een gedetailleerde beschrijving in Toelichting 15.

Voor de gedetailleerde beschrijving van de risico's met betrekking tot de financiële instrumenten verwijzen wij naar het punt "Risicofactoren: financiële risico's".

TOELICHTING 33 - Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (in €)

	31/12/2020	31/12/2019
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	140 902	-420 327
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS.	140 902	-420 327

De variaties in de reële waarde van financiële activa staan voor de positieve (+) of negatieve (-) variatie in de reële waarde buiten intereststromen van derivaten die niet voldoen aan de strenge voorwaarden zoals opgelegd door IAS 39 voor de afdekkingen van kasstromen.

Voor een gedetailleerde beschrijving van de afdekkingsinstrumenten verwijzen wij naar Toelichting 15 van dit verslag.

Zo zal het nettoresultaat op 31 december 2020 bij een variatie van 100 BP van het gemiddelde van de nettowaarden van de Euribor op 3 maanden over 5 of 7 jaar afhankelijk van de gekozen termijn, slechts ten belope van €157k beïnvloed worden (zie Risico 4.3 "Volatiliteitsrisico van de rentevoeten op leningen").

TOELICHTING 34 - Belasting op het resultaat (in €)

	31/12/2020	31/12/2019
XXV. Vennootschapsbelasting	-116 772	-581
Lopende belastingen		
Belgische belastingen	-116 772	-581

WEB Comm. VA geniet een ander belastingstelsel dan commerciële vennootschappen. Dit stelsel voorziet in de toepassing van de Belgische vennootschapsbelasting (tegen het gewone tarief) op een verminderde belastbare grondslag, met name in hoofdzaak op de verworpen uitgaven. De dochterondernemingen vallen onder de traditionele regeling.

De vennootschapsbelastingen voor het boekjaar worden verklaard door:

1. een fiscale regularisatie met betrekking tot de dochteronderneming "Centre Commercial St Georges" dat in 2018 werd overgenomen (€13k);
2. de belastingen van het boekjaar voor de dochteronderneming BPA NV (€103k).



TOELICHTING 35 - Nettoresultaat (in k€)

De variatie tussen het nettoresultaat 2019 en het nettoresultaat 2020 laat zich opdelen zoals te zien in onderstaande tabel, die een verwijzing naar de Toelichtingen van dit verslag bevat.

ONDERZOEK VAN DE VARIATIES TUSSEN 31/12/2019 EN 31/12/2020	Toelichting	k€
GBAAL RESULTAAT VAN HET VOORGAANDE BOEKJAAR		9 946
I. Huurinkomsten	20	36
III. Met verhuur verbonden kosten	21	-1 303
IV - VIII Recuperatie van huurlasten	22 / 23	-83
IX - XIII Vastgoedkosten	24 à 26	-76
XIV. Algemene kosten van de Vennootschap	27	-369
XV. Andere operationele kosten en opbrengsten	28	-382
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	29	-47
XVIII. Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	30	1 999
XIX. Ander portefeuilleresultaat	31	522
XX. Financiële inkomsten		0
XXI. Netto interestkosten	32	-502
XXII. Andere interestkosten		-1
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	33	561
XXV. Vennootschapsbelasting	34	-116
XXVI. Exit taks		-80
GBAAL RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		10 105
VARIATIE VAN HET NETTO RESULTAAT OP 31/12/2020		159



Site 32 in Gosselies "Centre Commercial Espace Nord" - Rue de la Pépinière 14 - 380 m²

TOELICHTING 36 - 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 Comm. VA geen instrumenten zijn die tot verwatering leiden, zijn het basisresultaat en het verwaterd resultaat identiek.

INFORMATIE BETREFFENDE HET AANDEEL (IAS 33.73 ET 33.73A)

	31/12/2020	31/12/2019
Netto resultaat van het boekjaar (teller)	€10 105 190	€9 946 016
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop (noemer)	3 166 337	3 166 337
Basisresultaat per aandeel	€3,19	€3,14
Verwaterd resultaat per aandeel	€3,19	€3,14

ANDERE INFORMATIE PER AANDEEL

	31/12/2020	31/12/2019
Netto actief	€158 752 676	€157 038 279
Aantal aandelen	3 166 337	3 166 337
Intrinsieke waarde van één maatschappelijk aandeel	€50,14	€49,60
Beurskoers op afsluitingsdatum	€42,40	€60,00
	31/12/2020	31/12/2019
Operationeel resultaat vóór het resultaat op portefeuille	€3,61	€4,30
Resultaat op portefeuille	€0,27	-€0,51
Operationeel resultaat	€3,89	€3,79
Financieel resultaat	-€0,64	-€0,65
Financieel resultaat zonder variaties in de reële waarde	-€0,68	-€0,52
Resultaat vóór belasting	€3,25	€3,14
Belasting	-€0,06	-€0,00
Basisresultaat en verwaterd resultaat van het boekjaar per aandeel	€3,19	€3,14

GECONSOLIDEERD UITKEERBAAR RESULTAAT

	31/12/2020		31/12/2019	
	€	€ / aandeel	€	€ / aandeel
Nettoresultaat van het boekjaar (teller)	10 105 190	3,19	9 946 016	3,14
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	1 439 104	0,45	314 471	0,10
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	-2 760	-0,00	-180 638	-0,06
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-	-46 980	-0,01
Positieve variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7 762 354	-2,45	-11 298 754	-3,57
Negatieve variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7 414 327	2,34	12 949 721	4,09
Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	-140 902	-0,04	420 327	0,13
Geconsolideerd uitkeerbaar resultaat	11 052 605	3,49	12 104 164	3,82
Aantal aandelen	3 166 337	3 166 337	3 166 337	3 166 337
Uitkeerbaar resultaat van het boekjaar, basis- en verwaterd resultaat per aandeel	3,49	3,49	3,82	3,82

Voor het statutair uitkeerbaar resultaat verwijzen wij u naar de Statutaire rekeningen achteraan in het verslag.

TOELICHTING 37 - Transacties met verbonden partijen (in €)^{1,2}

Onderstaande tabel toont, in de zin van IAS 24, alle transacties met partijen die met de Groep verbonden zijn. Bepaalde Aandeelhouders en/of Bestuurders van de Groep zijn ook aandeelhouder en/of bestuurder van de hierna vermelde vennootschappen en zouden dus een zekere invloed kunnen uitoefenen op deze vennootschappen.

De Groep 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 26 van de jaarrekening.

TRANSACTIES

VERBONDEN VENNOOTSCHAPPEN	SOORT PRESTATIES	31/12/2020	31/12/2019
WEPS NV BE0463 639 412	Statutaire zaakvoerder:		
	- Vergoedingen van de zaakvoerder	574 750	574 750
	- Financiële en boekhoudkundige kosten	268 152	203 568
	- Administratieve kosten	176 795	183 593
	- Technische kosten	110 419	103 430
	- Voertuigkosten	144 068	119 491
	- Vergoeding Bestuurders, Auditcomité en kosten	384 611	328 699
	- Diverse kosten	193 332	207 997
W TEAM NV BE0478 981 050	Onderneming die diensten, onderhoud en kleine herstellingen verricht aan vastgoedbeleggingen	697 945	676 807
	Servicebedrijf, grote reparaties aan vastgoedbeleggingen	170 569	197 493
	Divers	2 742	-
SPP NV BE0864 622 465	Huurder van kantoren (inkomsten)	-38 058	-24 225
	Doorrekening van kosten (inkomsten)	-12 501	-
	Divers	1 083	-

Alle transacties met verbonden partijen worden hierboven opgesomd. Bij gebrek echter aan wettelijke criteria voor het inventariseren van de transacties met verbonden partijen die gesloten zouden worden tegen andere dan marktvoorwaarden, wordt hierover in dit document geen informatie verstrekt. Alle facturaties van de Statutaire Zaakvoerder

WEPS SA, die over de operationele middelen beschikt voor het besturen van de Vennootschap overeenkomstig Artikel 4 van de wet betreffende de GW's die opgericht worden in de vorm van Comm.VA van 12 mei 2014, worden ponds-pondsgewijs doorgerekend.

SALDI

VERBONDEN VENNOOTSCHAPPEN	31/12/2020	31/12/2019
WEPS NV - BE0463.639.412	-326 243	-273 609
W.Team NV - BE0478.981.050	-11 576	-
SPP NV - BE0864.622.465	-1 083	-

TOELICHTING 38 - Markante gebeurtenissen na afsluiting

Wij verwijzen de lezer naar Deel 1 van dit Jaarverslag – Gebeurtenissen na afsluiting. Hoe dan ook zijn de voorgestelde jaarrekeningen op 31 december 2020 voor zover ons bekend niet vatbaar voor aanpassingen (IAS 10).

TOELICHTING 39 - Financiële dienst

De financiële dienst van de Vennootschap wordt verzekerd door de firma Euroclear Belgium, Koning Albert II-laan 1 te 1210 Brussel. De vergoeding voor het beschouwde boekjaar bedraagt 14 K€ inclusief BTW.

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

2 De positieve bedragen komen overeen met vorderingen of kosten van de GVV, daar waar de negatieve bedragen staan voor vorderingen of opbrengsten.

TOELICHTING 40 - Consolidatiebereik

VENNOOTSCHAP	ZETEL	% CONTROLE	% BELANG	CONSOLIDATIEMETHODE
WEB Comm.VA	Avenue Jean Mermoz 29 B-6041 Gosselies	-	-	Moedermaatschappij
Business Park Alleur NV	Avenue Jean Mermoz 29 B-6041 Gosselies	100%	100%	Globale consolidatie
SPI La Louvière NV	Avenue Jean Mermoz 29 B-6041 Gosselies	100%	100%	Globale consolidatie

Op 22 januari 2020 heeft de Vennootschap alle 100 aandelen van Business Park Alleur NV verworven en op 31 januari 2020 heeft zij alle 13 806 aandelen van SPI La Louvière NV verworven.

De verwerving van de aandelen van deze twee vennootschappen werd niet beschouwd als een bedrijfscombinatie omdat de verworven activa en de overgenomen verplichtingen geen bedrijf vormen in de zin van IFRS 3. De reële waarde van de verworven bruto activa is immers grotendeels geconcentreerd in elk van de eigendommen (concentratietest).

Toelichting 41 - Samenvatting van de impact van COVID-19 in 2020

De Groep schat dat COVID-19 een negatief effect van ongeveer 1,5 M€ heeft gehad op het resultaat van het boekjaar. Deze daling kan als volgt worden samengevat:

- Huurinkomsten uit huurleegstand (faillissementen...) - Negatieve impact van €451k (zie Toelichting 20);
- Negatieve variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen - Negatief effect van €158k (zie Toelichting 5);
- Waardeverminderingen geboekt op klanten in geschillen, curatele of faillissement - Negatieve impact van €345k (zie Toelichting 7);

- Waardeverminderingen op klanten voor akkoorden met bepaalde huurders die gesloten zijn voor het publiek en actief zijn in het segment Retail - Negatieve impact van €634k (zie Toelichting 7);
- Interesten op leningen veroorzaakt door de niet-inning van handelsvorderingen (zie vorige punten) aan de gemiddelde rentevoet voor 2020 - Negatieve impact van €15k (zie Toelichting 7);
- Algemene kosten die niet zijn gemaakt voor seminars, opleidingen, beurzen, recepties, sponsoring - Positieve impact van €76k (zie Toelichting 27).

STATUTAIRE JAARREKENING

Statutaire rekeningen

STATUTAIRE BALANS - (IN €)

	Toelich- ting	IFRS 31/12/2020	IFRS 31/12/2019
ACTIVA			
I. Vaste activa		291 307 520	270 986 534
C. Vastgoedbeleggingen		273 481 530	270 975 284
- Vastgoed beschikbaar voor verhuur		273 481 530	270 975 284
- Projectontwikkelingen		-	-
E. Financiële vaste activa		17 824 940	-
- Leningen en vorderingen		8 367 731	-
o. Andere		8 367 731	-
- Andere		9 457 209	-
o. Deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemingsverhouding		9 457 209	-
G. Handelsschulden en andere vaste activa		1 050	11 250
II. Vlottende activa		8 316 863	6 899 240
A. Activa bestemd voor verkoop		1 978 662	1 219 422
- Vastgoedbeleggingen		1 978 662	1 219 422
B. Financiële vaste activa		180 000	2 449
- Leningen en vorderingen		180 000	2 449
D. Handelsvorderingen		4 565 684	4 578 276
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa		232 672	51 267
- Andere		232 672	51 267
F. Kas en kasequivalenten		346 455	203 012
G. Overlopende rekeningen		1 013 390	844 815
- Vooraf betaalde vastgoedkosten		489 542	317 166
- Andere		523 847	527 649
TOTAAL VAN DE ACTIVA		299 624 383	277 885 774
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		157 653 977	157 038 279
A. Kapitaal		8 403 938	8 403 938
- Geplaatst kapitaal		10 000 000	10 000 000
- Kosten kapitaalverhoging		-1 596 062	-1 596 062
B. Uitgiftepremies		26 924 110	26 924 110
C. Reserves		113 319 438	118 888 473
- a. Wettelijke reserve		40 376	40 376
- b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		95 563 383	97 986 614
- c. Reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen"		-8 772 989	-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		-1 944 265	-1 523 938
- m. Andere reserves		-	-
- n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren		32.865.806	31 110 380
D. Nettoresultaat van het boekjaar		4.573.619	2 821 758
- Resultaat van het boekjaar ¹		4.573.619	2 821 758

1 Het verschil tussen het "nettoresultaat van het boekjaar" in de financiële staat en het "nettoresultaat" in de staat van het globaal resultaat is gelijk aan het voorschotdividend 2020.

	Toelich- ting	IFRS 31/12/2020	IFRS 31/12/2019
VERPLICHTINGEN			
I. Langlopende verplichtingen		94 283 836	96 676 568
A. Voorzieningen		20 000	-
B. Langlopende financiële schulden		94 263 836	96 676 568
- a) Kredietinstellingen		94 121 675	96 457 437
- c) Andere		142 161	219 131
- Ontvangen huurwaarborgen		142 161	219 131
F. Uitgestelde belastingverplichtingen		-	-
II. Kortlopende verplichtingen		47 686 569	24 170 927
B. Kortlopende financiële schulden		40 975 762	15 604 274
- a) Kredietinstellingen		40 975 762	15 604 274
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen		1 803 363	1 944 265
- Toegelaten afdekkingsinstrumenten		1 803 363	1 944 265
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		1 456 728	3 164 869
- a) Exit Taks		636	1 253 527
- b) Andere		1 456 092	1 911 341
- Leveranciers		1 225 988	1 568 297
- Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		230 104	343 044
E. Andere kortlopende verplichtingen		24 859	24 859
- Schulden aan verbonden ondernemingen		-	-
- Andere		24 859	24 859
F. Overlopende rekeningen		3 425 857	3 432 660
- Voorschotten vastgoedopbrengsten		3 297 413	3 336 180
- Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten		128 443	96 481
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		299 624 383	277 885 774

STATUTAIRE RESULTATENREKENING (IN €)

	Toelich- ting	IFRS 31/12/2020	IFRS 31/13/2019
I. Huurinkomsten		17 512 217	18 789 694
A. Huur		17 604 296	18 863 740
C. Huurkortingen		-92 080	-74 046
E. Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurovereenkomsten		-	-
III. Met verhuur verbonden kosten		-1 436 344	-133 833
A. Te betalen huur op gehuurde lokalen		-	-
B. Waardevermindering op handelsvorderingen		-1 439 104	-314 471
C. Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen		2 760	180 638
NETTO HUURRESULTAAT		16 075 873	18 655 861
IV. Recuperatie van vastgoedkosten		1 000	6 900
A. Verkregen vergoedingen op huurschade		1 000	6 900
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		2 764 897	3 158 711
A. Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar		1 166 951	1 468 812
B. Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen		1 597 946	1 689 899
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur		-	-3 180
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		-3 324 177	-3 688 231
A. Huurlasten gedragen door de eigenaar		-1 552 280	-1 840 549
B. Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen		-1 771 897	-1 847 682
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		2 753	11 785
VASTGOEDRESULTAAT		15 520 346	18 141 847
IX. Technische kosten		-1 613 943	-1 449 211
A. Recurrent		-174 166	-173 374
- Verzekeringspremies		-174 166	-173 374
B. Niet-recurrent		-1 439 776	-1 275 837
- Grote herstellingen		-1 236 855	-1 071 416
- Schadegevallen		-202 921	-204 421
X. Commerciële kosten		-82 582	-127 031
A. Makelaarscommissies		-40 913	-44 109
B. Publiciteit		-41 669	-82 922
C. Juridische kosten		-	-
XII. Beheerkosten vastgoed		-2 093 554	-2 207 561
A. Vergoedingen aan zaakvoerders		-1 821 358	-1 995 971
- Vergoedingen van de zaakvoerder		-574 750	-574 750
- Bezoldiging van de bestuursorganen		-1 169 666	-1 348 621
- Vergoeding van de vastgoeddeskundige		-76 943	-72 600
B. Beheerkosten vastgoed		-272 196	-211 590
- Advocaten		-46 227	-48 709
- Taksen en vergoedingen		-225 969	-162 881
- Afschrijvingen op gebouwen		-	-
VASTGOEDKOSTEN		-3 790 078	-3 783 802
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		11 730 268	14 358 044
XIV. Algemene kosten van de Vennootschap		-1 448 488	-1 169 626
XV. Andere operationele kosten en opbrengsten		185 907	431 653
A. Spreiding volgende huurkortingen		-	-
B. Andere		185 907	431 653
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE		10 467 687	13 620 071
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		-	46 980

	Toelich- ting	IFRS 31/12/2020	IFRS 31/13/2019
A. Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoop prijs - transactiekosten)		400 000	2 546 172
B. Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen		-400 000	-2 499 192
XVIII. Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		135 690	-1 650 967
A. Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		7 461 094	11 298 754
B. Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-7 325 403	-12 949 721
XIX. Ander portefeuilleresultaat		-	-
OPERATIONEEL RESULTAAT		10 603 377	12 016 084
XX. Financiële inkomsten		391 380	9
A. Geïnde interesten en dividenden		391 380	9
XXI. Netto interestkosten		-2 113 057	-1 645 835
A. Nominale interestlasten op leningen		-1 422 084	-984 782
C. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten		-690 972	-661 053
XXII. Andere financiële kosten		-3 185	-3 334
A. Bankkosten en andere commissies		-3 185	-3 334
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen		140 902	-420 327
A. Toegelaten afdekkingsinstrumenten		140 902	-420 327
- Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS is niet toegepast		140 902	-420 327
FINANCIEEL RESULTAAT		-1 583 960	-2 069 487
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		9 019 417	9 946 597
XXV. Vennootschapsbelasting		-12 926	-581
Belasting		-12 926	-581
XXVI. Exit taks		-	-
NETTO RESULTAAT VAN DE KERNACTIVITEITEN VAN HET BOEKJAAR		9 006 491	9 946 016
GLOBAL RESULTAAT¹		9 006 491	9 946 016
BASIS- EN VERWATERD RESULTAAT PER AANDEEL²		2,84	3,14

UITKEERBAAR STATUTAIR RESULTAAT

	31/12/2020		31/12/2019	
	€	€ / aandeel	€	€ / aandeel
Nettoresultaat van het boekjaar (teller)	9 006 491	2,84	9 946 016	3,14
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	1 439 104	0,45	314 471	0,10
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	-2 760	-0,00	-180 638	-0,06
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-	-46 980	-0,01
Positieve variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7 461 094	-2,36	-11 298 754	-3,57
Negatieve variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7 325 403	2,31	12 949 721	4,09
Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	-140 902	-0,04	420 327	0,13
Uitkeerbaar resultaat	10 166 243	3,21	12 104 164	3,82
Aantal aandelen	3 166 337	3 166 337	3 166 337	3 166 337
Uitkeerbaar resultaat van het boekjaar, basis- en verwaterd resultaat per aandeel	3,21	3,21	3,82	3,82

1 Het totale resultaat is gelijk aan het netto resultaat van de kernactiviteiten van het jaar. Er mag geen rekening worden gehouden met andere zaken.

2 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.

VARIATIE IN HET STATUTAIR EIGEN VERMOGEN (IN €)

	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves					Niet uitgekeerd resultaat	Eigen vermogen
			R.W ¹	R.RW ²	R.M ³	R.AI ⁴	R.A ⁵		
Op 31/12/2018	8 403 938	26 924 110	40 376	90 723 096	-8 459 540	-1 482 198	2 455 361	37 827 814	156 432 957
Toerekening van het resultaat 2017/2018 aan de reserves				7 263 518	-265 418	-41 740	-2 455 361	-4 500 998	-
Saldo dividend op het resultaat 2017/2018								-2 216 436	-2 216 436
Voorschot op dividend 2019								-7 124 258	-7 124 258
Resultaat van het boekjaar 2019								9 946 016	9 946 016
Op 31/12/2019	8 403 938	26 924 110	40 376	97 986 614	-8 724 958	-1 523 938	-	33 932 138	157 038 279
Toerekening van het resultaat 2019 aan de reserves				-2 423 231	-48 031	-420 327		2 891 590	-
Saldo dividend 2019								-3 957 921	-3 957 921
Voorschot op dividend 2020 ⁶								-4 432 872	-4 432 872
Resultaat van het boekjaar 2020								9 006 491	9 006 491
Op 31/12/2020	8 403 938	26 924 110	40 376	95 563 383	-8 772 989	-1 944 265	-	37 439 426	157 653 977

Het eigen vermogen van de Vennootschap stijgt met €616k ten opzichte van 31 december 2019. Deze stijging wordt enerzijds verklaard door de uitbetaling van het saldo van het dividend van €3,50 per aandeel waartoe de Algemene

Vergadering van 28 april 2020 heeft besloten, en van het voorschotdividend van €1,40 per aandeel dat in december 2020 werd uitbetaald, en anderzijds door het resultaat van het boekjaar onder beschouwing.

1 Wettelijk reserve

2 Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed

3 Reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen

4 Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS

5 Andere reserve

6 De Raad van Bestuur van de Vennootschap heeft besloten een voorschotdividend uit te keren van €1,40 bruto per aandeel, wat neerkomt op een totaalbedrag van €4 432 872 bruto. De datum van betaling van het bedrag, na inhouding van de roerende voorheffing van 30%, was op 04/12/2020. Dit voorschot is opgenomen in het voorstel voor de toerekening van het resultaat van het boekjaar dat aan de volgende Algemene Vergadering van Aandeelhouders zal worden voorgelegd. Het is ook opgenomen in het kasstroomoverzicht van de Vennootschap onder Kasstromen uit financieringsactiviteiten.

NIET-UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN VOLGENS ARTIKEL 7:212 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN (IN €)

Onderstaande tabel geldt na resultaatverwerking in de reserves.

Na de voor het boekjaar 2020 voorgestelde vergoeding voor het kapitaal ten belope van €9 973 962 (€3,15/aandeel) (onder voorbehoud van goedkeuring op de GAV van 27 april 2021), komen de reserves en het statutaire resultaat van

de GWV uit op een positief totaalbedrag van €152 112 088, terwijl er een bedrag van €31 409 402 beschikbaar is voor uitkering volgens de regel in artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

(in €)	Voor toerekening 2020	Toerekening 2020	Na toerekening 2020
Volstort kapitaal of, als dit bedrag hoger ligt, opgevraagd kapitaal (+)	8 403 938		8 403 938
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies (+)	26 924 110		26 924 110
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+)	95 563 383	1 165 372	96 728 754
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-8 772 989	-817 340	-9 590 329
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)			-
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-1 944 265	140 902	-1 803 363
Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+)			-
Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)			-
Eventuele wijzigingen in het kapitaal van de GWV worden geregeld volgens artikel 10 van de gecoördineerde statuten, gewijzigd op de buitengewone algemene vergadering van 13 januari 2015.			-
Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen (+)			-
Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+)			-
Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+)			-
Andere door de Algemene Vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves (+)			-
Wettelijke reserve (+)	40 376		40 376
NIET-UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN VOLGENS ARTIKEL 7:212 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN	120 214 552	488 933	120 703 485
Nettoactief (Totaal activa - voorzieningen - schulden - niet-afgeschreven oprichtingskosten)			157 653 977
Dividenduitkering en winstdelingsplan			-5 541 090
NETTOACTIEF NA UITKERING			152 112 088
MAXIMAAL UITKEERBAAR BEDRAG			31 409 402



↑ Site 37 in Gerpinnes – “Centre Commercial Bultia Village” - Rue du Bultia 85-87 - 6 086 m² - Handelsgebouwen & Appartementen

VERPLICHTE UITKERING VOLGENS HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 13/07/2014 MET BETREKKING TOT DE GVV'S

BEREKENINGSSCHEMA VAN DE VERPLICHTE UITKERING (ART 13 §1ER - KB 13/07/2014) ¹	toelich- ting	2020	2019
Netto resultaat van het boekjaar		9 006 491	9 946 016
+ Afschrijvingen		-	-
+ Waardeverminderingen		1 439 104	314 471
- Terugnemingen van waardeverminderingen		-2 760	-180 638
- Terugnemingen van overgedragen en verwachte huurgelden		-	-
+/- Andere niet-monetaire elementen		-140 902	420 327
+/- Resultaat op de verkoop van vastgoed		-	-46 980
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoed		-135 690	1 650 967
= Gecorrigeerd resultaat (A)		10 166 243	12 104 164
+/- Meerwaarden en minderwaarden gerealiseerd op vastgoed tijdens het boekjaar		-	46 980
- Meerwaarden gerealiseerd op vastgoed tijdens het boekjaar, vrijgesteld van de uitkeringsverplichting mits herbelegging binnen 4 jaar		-	-46 980
+ Meerwaarden gerealiseerd op vastgoed die voordien vrijgesteld waren van de uitkeringsverplichting en die niet herbelegd werden binnen een periode van 4 jaar		-	-
= Netto meerwaarden bij de realisatie van onroerende goederen die niet zijn vrijgesteld van de uitkeringsverplichting (B)		-	-
(A) + (B)		10 166 243	12 104 164
80% van (A) + (B)		8 132 994	9 683 331
Vermindering van de schuld		-	-
Verplichte uitkering²		8 132 994	9 683 331

1 Berekend in overeenstemming met art. 23 van het KB van 13/07/2014 betreffende GVV's

2 De verplichte uitkering als bedoeld in artikel. 13 van het voornoemde koninklijk besluit van 13/07/2014 is enkel van toepassing in geval van een positief resultaat.

VOORSTEL TOT RESULTAATVERWERKING VOOR HET BOEKJAAR (IN €)^{1,2}

	2020	2019
A. NETTORESULTAAT	9 006 491	9 946 016
B. TOEVOEGING AAN/ONTTREKKING VAN RESERVES (-/+)	967 470	1 136 163
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	-1 165 372	2 423 231
- boekjaar	-1 565 372	1 423 780
- vorige boekjaren	-	-
- realisatie vastgoed (verkopen)	400 000	999 451
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en - kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	817 340	48 031
- boekjaar	867 340	227 187
- vorige boekjaren	-	-
- realisatie vastgoed (verkopen)	-50 000	-179 156
3. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	-	-
- boekjaar	-	-
- vorige boekjaren	-	-
4. Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	-	-
- boekjaar	-	-
- vorige boekjaren	-	-
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	-140 902	-
- boekjaar	-140 902	-
- vorige boekjaren	-	-
6. Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkings-boekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	-	420 327
- boekjaar	-	420 327
- vorige boekjaren	-	-
7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)	-	-
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)	-	-
9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)	-	-
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+) (meerwaarden bij realisatie > 5 jaar)³	-	-
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van voorgaande boekjaren (-/+)	1 456 404	-1 755 426
C. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 13, § 1, LID 1 (SALDO)	-5 541 090	-3 957 921
In december 2018 uitgekeerd voorschotdividend	-4 432 872	-7 124 258
D. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL - ANDERS DAN C	-	-

1 Volgens het schema zoals vastgelegd in het KB van 13/07/2014

2 Onder voorbehoud van goedkeuring op de GAV van 27/04/2021

BIJLAGE

Lexicon van "Alternative Performance Measures"¹

NETTOVASTGOEDKOST	
Definitie	De som van de vastgoedkosten, onder aftrek van de bij huurders gerecupereerde bedragen komt overeen met de som van de rubrieken IV tot XIII van de staat van het globaal resultaat.
Nut	Geeft een samenvattend overzicht van alle mogelijke netto vastgoedkosten.
OPERATIONELE MARGE	
Definitie	Het Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille, gedeeld door de netto huurinkomsten.
Nut	Dient om de operationele prestatie van de Vennootschap te beoordelen.
NETTOVASTGOEDRESULTAAT	
Definitie	Het Operationeel resultaat vóór het resultaat op portefeuille, waaraan de rubriek XVI "Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen" wordt toegevoegd.
Nut	Dient om het operationeel resultaat vóór de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen te bepalen.
FINANCIËEL RESULTAAT (BUITEN VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN)	
Definitie	Het "Financieel resultaat" waarvan de rubriek XXIII "Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen" afgetrokken wordt.
Nut	Maakt een vergelijking van het financieel resultaat mogelijk zonder variaties in de reële waarde.
NETTORESULTAAT VÓÓR VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN EN DE FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN	
Definitie	Het "Nettoresultaat" waarvan de rubriek XVIII "Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen" en de rubriek XXIII "Variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva" afgetrokken worden.
Nut	Maakt het mogelijk om het nettoresultaat te kennen, vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen.
GEMIDDELDE FINANCIERINGSKOST	
Definitie	De betaalde intresten, met inbegrip van de kredietmarge, de kost van de afdekkingsinstrumenten en de liquiditeitskost, gedeeld door de gemiddelde nominale financiële schuld over de periode.
Nut	Dient om de gemiddelde kostprijs van de financiële schuld van de Vennootschap te meten.
LOAN-TO-VALUE (LTV)	
Definitie	De nominale financiële schulden min de balansrubriek II.F. "Kas en kasequivalenten", gedeeld door de som van de balansrubrieken I.C. "Vastgoedbeleggingen" en II.A. "Activa bestemd voor de verkoop". De nominale financiële schulden zijn de boekhoudkundige financiële schulden buiten IFRS-aanpassingen, dit wil zeggen buiten de herwaardering tegen de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen.
Nut	Toont de schuldratio berekend op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

Reconciliatietabel(len)

GEMIDDELDE LENINGRENTEVOET (IN €)

		2020	2019
Netto interestkosten	(A)	2 148 136	1 645 835
Nominale financiële schulden	(B)	137 099 203	112 061 711
GEMIDDELDE FINANCIERINGSKOST	(A) / (B)	1,57%	1,47%

¹ Niet nagezien door PwC.

Lexicon¹**BEAMA**

Belgian Asset Managers Association (Belgische vereniging van Asset Managers).

BE-REIT ASSOCIATION

Beroepsvereniging opgericht door alle Belgische Gereguleerde Vastgoedvennootschappen (GVV's).

BEURSKAPITALISATIE

Slotkoers op de beurs vermenigvuldigd met het totale aantal aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen op die datum.

BEZETTINGSGRAAD

Lopende huur / (lopende huur + geschatte huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes).

BRUTO RENDEMENT OP JAARGEMIDDELDE BEURSKOERS

Rendement gelijk aan het bruto dividend gedeeld door de jaargemiddelde beurskoers van het boekjaar.

EX-DATUM

Datum waarop de coupon wordt geknipt.

FREE FLOAT

Percentage aandelen dat in handen is van het publiek. Het gaat om aandelen waarvoor WEB geen transparantieverklaring van een derde heeft gekregen of die niet in het bezit zijn van WEB.

FSMA (FINANCIAL SERVICES AND MARKETS AUTHORITY/AUTORITEIT VOOR FINANCIËLE DIENSTEN EN MARKTEN)

Autonome publiekrechtelijke instelling die belast is met het toezicht op de financiële en verzekeringsmarkten in België.

GERAAMDE HUURWAARDE (GHW)

Raming van de huurwaarde door de onafhankelijke vastgoeddeskundige.

GVV (GEREGLEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP)

Het stelsel van GVV werd in 2014 in het leven geroepen en streeft dezelfde doelstellingen na als structuren van Real-Estate Investment Trusts (REIT) die in de verschillende landen werden ingevoerd (REIT in de VS, SIIC in Frankrijk en FBI in Nederland). De bedoeling van de wetgever was dat een GVV een grote transparantie van de vastgoedbelegging garandeerde en de uitkering van een belangrijk deel van haar cashflow verzekerde, terwijl de belegger bepaalde voordelen genoot. De GVV staat onder het toezicht van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), en is onderworpen aan een specifieke regeling.

IAS (INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS)

Internationale standaarden voor jaarrekeningen, uitgewerkt door de International Accounting Standards Board.

IFRS (INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS)

Internationale standaarden voor financiële verslaglegging, uitgewerkt door de International Accounting Standards Board.

INDEKKINGSRATIO

(Nominale schulden met vaste rentevoet + notioneel bedrag van de IRS) / totale schuld.

INVESTERINGSWAARDE

De investeringswaarde wordt door de vastgoeddeskundige bepaald als de meest waarschijnlijke waarde die op de datum van de waardebepaling onder normale verkoopvoorwaarden behaald kan worden tussen ter zake goed geïnformeerde en tot een transactie bereid zijnde partijen, vóór aftrek van de mutatierechten.

IRS (INTEREST RATE SWAP)

Renteswap (ook renteruilcontract genoemd, meestal vast tegen variabel of omgekeerd), zijnde een overeenkomst waarbij twee partijen beslissen om verschillende financiële stromen uit te wisselen, berekend op basis van een notioneel bedrag, een frequentie en een duur die vooraf bepaald zijn.

KONINKLIJK BESLUIT VAN 14 NOVEMBER 2007

Koninklijk Besluit betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

1 Niet nagezien door PwC.

KONINKLIJK BESLUIT VAN 13 juli 2014

Koninklijk Besluit betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

LOPENDE HUU R

Jaarlijkse lopende huur op balansdatum, vermeerderd met de toekomstige huur op ondertekende overeenkomsten, zoals herzien door de onafhankelijke vastgoeddeskundige.

NAV (NET ASSET VALUE)

Intrinsieke waarde van het eigen vermogen

NETTO RESULTAAT

Resultaat volgens de internationale standaarden voor financiële verslaggeving (IFRS). Het vertegenwoordigt de winst of het verlies van het boekjaar.

OMLOOPSNELHEID

Indicator van de omloopsnelheid van de aandelen op de gereguleerde markt, berekend door het totale aantal tijdens het boekjaar verhandelde aandelen te delen door het gemiddelde aantal in die periode in omloop zijnde aandelen.

PAYER IRS

Een payer renteswap (te verstaan als "betaler van een vaste rente") is een IRS waarvoor een vaste rente aan de tegenpartij wordt betaald, in ruil voor een variabele rente.

PAY-OUT RATIO (UITKERINGSPERCENTAGE)

Percentage berekend door het dividend te delen door het uitkeerbare resultaat.

PROPERTY MANAGEMENT

Omvat het toezicht op de technische onderhoudswerken, de boeking van de huurgelden en van de aan de gebouwen verbonden lasten die men aan de huurders moet doorrekenen.

RECEIVER IRS

Een receiver renteswap (te verstaan als "ontvanger van een vaste rente") is een IRS waarvoor een variabele rente aan de tegenpartij wordt betaald, in ruil voor een vaste rente.

RECORD DATE

De vastgelegde datum waarop een aandeelhouder houder moet zijn van effecten om recht te hebben op de uitbetaling van het dividend in verhouding tot het aantal effecten dat hij op die datum bezit.

REËLE WAARDE

Volgens een perscommuniqué van de Belgische Associatie van Asset Managers (BEAMA) van 8 februari 2006 en zoals bevestigd in het persbericht van de BE-REIT Association van 10 november 2016, kan de reële waarde verkregen worden door 2,5% transactiekosten af te trekken van gebouwen met een investeringswaarde van meer dan €2 500 000. Voor gebouwen met een investeringswaarde van minder dan €2 500 000 worden registratierechten ten bedrage van 10% of 12,5% afgetrokken, afhankelijk van het gewest waar het vastgoed gelegen is.

REIT (REAL-ESTATE INVESTMENT TRUST)

Beleggingsvennootschap met vast kapitaal (USA).

RETURN ON ASSET

Indicator van de rentabiliteit van een onderneming in relatie tot zijn totale activa

ROERENDE VOORHEFFING

Dividenden zijn belastbare roerende inkomsten in België. De roerende voorheffing die doorgaans aan de bron wordt ingehouden op deze inkomsten, vormt in de meeste gevallen de definitieve belasting op deze inkomsten.

RPR

Rechtspersonenregister.

SCHULDRATIO

Ratio berekend overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.

(Verplichtingen – voorzieningen – andere financiële verplichtingen (toegestane indekkingsinstrumenten geboekt op het passief van de balans) – uitgestelde belastingverplichtingen – overlopende rekeningen) / balanstotaal).

WET VAN 12 MEI 2014

Wet betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (GVV's).



GECOÖRDINEERDE STATUTEN

De recentste gecoördineerde statuten zijn beschikbaar op de website: www.w-e-b.be.

Voor alle bijkomende informatie:

CAROLINE WAGNER

Chief Administrative Officer
cwagner@w-e-b.be

ANTOINE TAGLIAVINI

Chief Financial Officer
atagliavini@w-e-b.be

LAURENT WAGNER

Chief Executive Officer

Avenue Jean Mermoz 29 B-6041 Gosselies

Tel: 071 259 259

Fax: 071 352 127

Email: info@w-e-b.be

www.w-e-b.be



WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SCA

Avenue Jean Mermoz 29 | B-6041 Gosselies

Tel: 071 259 259 | Fax: 071 352 127 | Email: info@w-e-b.be

www.w-e-b.be