



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

*“We are building opportunities“*

Persbericht 30/09/2020  
Gereguleerde informatie

# HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

# 2020

**IDENTIFICATIE**

Naam	Warehouses Estates Belgium (afgekort WEB)
Rechtsvorm	Commanditaire Vennootschap op Aandelen (afgekort Comm.VA)
Statuut	Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (afgekort OGVV of GVV)
Adres (maatschappelijke zetel)	29 avenue Jean Mermoz, B-6041 Gosselies (België)
Telefoon	+32 71 259 259
Fax	+32 71 352 127
E-mail	info@w-e-b.be
Website	www.w-e-b.be
Ondernemingsnummer	BE0426.715.074
LEI	549300JTAJHL7MXIM284
Oprichtingsdatum <sup>1</sup>	04 januari 1985, onder de naam "Temec"
Datum eerste Euronext-notering	01 oktober 1998
Datum GVV-erkenning	13 januari 2015
Duur	Onbeperkt
Maatschappelijk kapitaal	€10.000.000
Aantal aandelen	3.166.337
ISIN-code	BE0003734481
Beursnotering	Euronext Brussels
Effectieve leiders	De heer Laurent WAGNER, CEO Mevrouw Caroline WAGNER, CAO De heer Antoine TAGLIAVINI, CFO De heer Laurent VENSENSIUS, CTO
Zaakvoerder	W.E.B. Property Services NV (afgekort WEPS NV)
Afsluitingsdatum	31 december
Vastgoeddeskundige	CBRE, vertegenwoordigd door de heer Pieter PAEPEN <sup>2</sup>
Commissaris	PwC vertegenwoordigd door de heer Damien WALGRAVE <sup>3</sup>
Soorten vastgoed	Handels-, kantoor- en logistieke gebouwen
Reële waarde van de portefeuille	€191.140.765 <sup>4</sup>

**VERKLARING**

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

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

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

*Het financiële halfjaarverslag 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 vrije vertalingen.*

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

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

<sup>3</sup> Het mandaat van de Commissaris werd in juni 2020 verlengd voor een periode van 3 jaar.

<sup>4</sup> Activa bestemd voor verkoop inbegrepen

## PROFIEL

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

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

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 meer dan 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 291.620 m<sup>2</sup> (exclusief gronden). De reële waarde van deze vastgoedportefeuille bedraagt €291.140.765 op 30 juni 2020.<sup>1</sup>

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

Op 30 juni 2020 bedraagt de beurskapitalisatie van de Vennootschap €160.849.920.

## HISTORIEK

- 1998** IPO, creatie van **2.028.860 aandelen**  
Erkenning als **BEVAK**
- 1999** Uitgifte van **136 aandelen** naar aanleiding van de fusie door overneming van de NV IMMOWA, waardoor het kapitaal stijgt van €4.969.837 naar **€4.973.268**
- 2000** Uitgifte van **986 aandelen** naar aanleiding van de fusie door overneming van de NV CEMS en de NV WINIMO, waardoor het kapitaal stijgt van €4.973.268 naar **€4.984.671**  
Omzetting van het kapitaal in Euro en kapitaalverhoging met €15.328,87, waardoor het kapitaal stijgt van €4.984.671 naar €5.000.000
- 2004** Uitgifte van **272.809 aandelen** naar aanleiding van de fusie door overneming van de NV IMOBEC, waardoor het kapitaal stijgt van €5.000.000 naar **€6.700.000**
- 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.
- 2015** Erkenning als **SIR**
- 2020** Op datum van 30 juni 2020 bedraagt het maatschappelijk kapitaal van WEB Comm.VA **€10.000.000**. Het wordt vertegenwoordigd door **3.166.337** aandelen zonder vermelding van nominale waarde. Alle aandelen zijn volledig volstort en vertegenwoordigen elk één/drie miljoen honderd zesenzestigduizend driehonderd zevenendertigste (1/3.166.337ste) van het kapitaal en zij hebben allemaal dezelfde rechten en voordelen. Het kapitaal kan zowel door de Commanditaire vennoot als door de aandeelhouders onderschreven en volstort worden.

<sup>1</sup> op geconsolideerde basis, activa in bezit met het oog op verkoop inbegrepen.



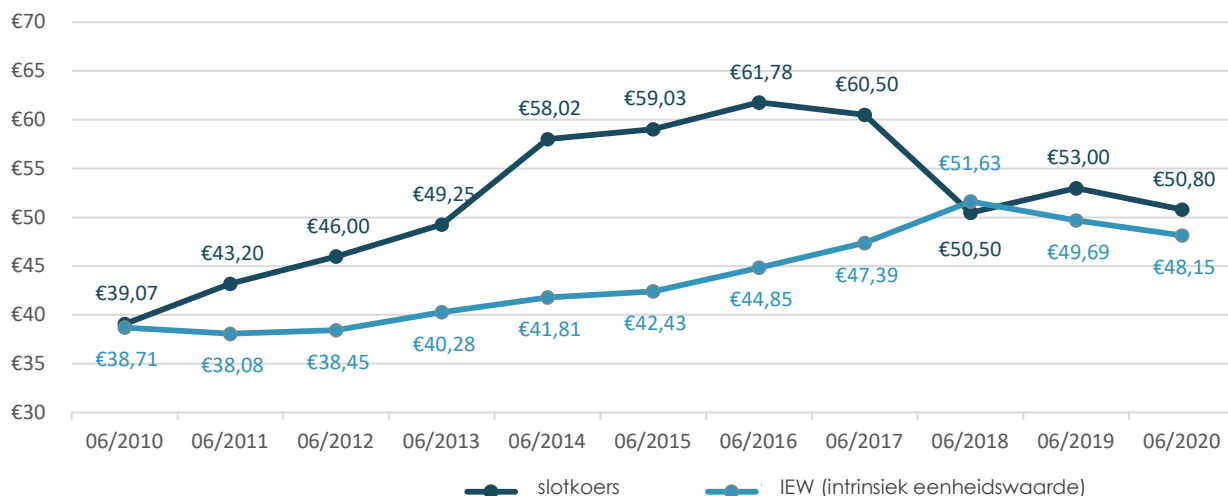
## BELEID INZAKE DIVIDENDUITKERING

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

De Algemene Vergadering van 28 april 2020 heeft de voorgestelde resultaatbestemming zoals voorgesteld door de Raad van Bestuur goedgekeurd. Bijgevolg heeft de Algemene Vergadering beslist om een globaal bruto dividend van € 3,50 per aandeel uit te keren (€2,25 interimdividend uitgekeerd in december 2019 en €1,25 in mei 2020).

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

## WEB SCA OP DE BEURS



## FINANCIËLE KALENDER<sup>1, 2</sup>

Afsluiting van het 1ste halfjaar van het boekjaar 2020	30/06/2020
Publicatie van de halfjaarResultaten van het boekjaar 2020	30/09/2020
Online plaatsen van het Halfjaarlijks Financieel Verslag van het boekjaar 2020	30/09/2020
Afsluiting van het boekjaar 2020	31/12/2020
Publicatie van de financiële jaarresultaten van het boekjaar 2020	26/03/2021
Online plaatsen van het Jaarlijks Financieel Verslag van het boekjaar 2020 <sup>3</sup>	26/03/2021
Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders (GAV)	27/04/2021

### Dividend over het boekjaar 2020

- Bekendmaking van het dividend over het boekjaar 2020<sup>4</sup> 28/04/2021
- Ex-date (coupondatum) 03/05/2021
- Record date (registratie) 04/05/2021
- Payment date (uitbetaling) 05/05/2021

Afsluiting van het 1ste halfjaar van het boekjaar 2021	30/06/2021
--	------------

<sup>1</sup> Onder voorbehoud van wijziging. Bij wijziging zal de agenda van de aandeelhouder dienovereenkomstig aangepast worden en de informatie zal op de website van de Vennootschap gepubliceerd worden: [www.w-e-b.be](http://www.w-e-b.be). Een bericht zal ook gepubliceerd worden via het agentschap Belga.

<sup>2</sup> Behoudens andersluidende vermelding, publicatie na beurstijd.

<sup>3</sup> De Franse (officiële versie) en Engelse versie van het jaarlijks financieel verslag zijn op de website van de Vennootschap beschikbaar.

<sup>4</sup> Publicatie vóór beurstijd

**KERNCIJFERS<sup>1,2</sup>**

<b>Financiële structuur</b>	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Schuldquote op grond van artikel 27 van het KB van 14/07/2014	46,47%	41,55%
Gemiddelde kost van schuldkapitaal (rentedekking inbegrepen)	1,54%	1,47%
Beschikbaar (KEUR)	9.430 €	25.503 €
Bezettingsgraad	90,02%	94,48%

<b>Geconsolideerd overzicht van de financiële situatie (KEUR)</b>	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>Delta y/y</b>	<b>Delta (%)</b>
Reële waarde van de portefeuille	291.141	272.195	18.946	6,96%
Eigen vermogen	152.465	157.038	-4.573	-2,91%
Totale activa	298.732	277.886	20.846	7,50%

<b>Geconsolideerd resultaat (KEUR)</b>	<b>30/06/2020</b>	<b>30/06/2019</b>	<b>Delta y/y</b>	<b>Delta y/y (%)</b>
Huuropbrengsten	9.514	9.361	153	1,64%
Verhuurkosten	-1.847	-279	-1.568	562,52%
<b>Netto verhuurresultaat</b>	<b>7.667</b>	<b>9.082</b>	<b>-1.415</b>	<b>-15,58%</b>
Verhuurkosten en niet-teruggevorderde belastingen	-555	-377	-178	47,26%
Vastgoedkosten	-1.875	-2.010	135	-6,70%
Algemene kosten van de onderneming	-700	-627	-74	11,76%
Andere operationele kosten en opbrengsten	87	218	-131	-59,99%
Resultaat op de portefeuille	-3.997	-1.433	-2.565	179,01%
<i>waarvan veranderingen in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	-4.519	-1.516	-3.004	198,16%
Financieel resultaat	-1.160	-1.751	591	-33,73%
<i>waarvan veranderingen in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen</i>	-114	-935	821	-87,77%
Belastingen	-82	0	-82	
<b>Geconsolideerd resultaat</b>	<b>-615</b>	<b>3.104</b>	<b>-3.719</b>	<b>-119,82%</b>

1 Activa in bezit met oog op verkoop inbegrepen behoudens andersluidende vermelding  
2 Tenzij anders vermeld, zijn de gepresenteerde cijfers geconsolideerd per 30/06/2020.

## TUSSENTIJD BEHEERSVERSLAG

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

### STRATEGIE

WEB Comm.VA streeft ernaar haar vastgoedportefeuille op een rendabele wijze uit te bouwen om zo zowel de intrinsieke waarde van de Vennootschap 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 meer dan 37% internationaal actief zijn, bijna 33% nationaal en bijna 27% op regionaal niveau;<sup>1</sup>
- werkt actief mee aan het verbeteren van de commerciële aantrekkelijkheid van haar handelszones.

### Doorlopende en proactieve verbetering van de bestaande portefeuille

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

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

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

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

### Externe groei van de waarde op de lange termijn (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;

<sup>1</sup> op basis van de omzet voor de beschouwde periode

- complementariteit en diversiteit van het commerciële aanbod van de huurders;
- financieel gedegen huurders, wat bijdraagt tot de diversiteit en complementariteit van het commerciële aanbod;
- hoogwaardige en vernieuwende vastgoedprojecten, die werken met de meest moderne en voor het ecosysteem het minst invasieve technieken;
- blijvende economische rentabiliteit.

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

- handelsgebouwen;
- logistieke gebouwen;
- kantoorgebouwen.

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

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

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.

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

Op 30 juni 2020 laat de vastgoedportefeuille zich als volgt opdelen op geconsolideerde basis:

Beschrijving van de activiteiten	Logistieke gebouwen	Handelsgebouwen	Kantoorgebouwen	Gronden	Totaal
Totale bebouwde oppervlakte	135.202 m <sup>2</sup>	139.092 m <sup>2</sup>	17.326 m <sup>2</sup>	n/a	291.620 m <sup>2</sup>
Investeringswaarde <sup>1</sup>	€55.525.432	€201.292.872	€36.300.345	€7.431.588	€300.550.237
Reële waarde <sup>1</sup>	€53.549.233	€195.308.451	€35.259.049	€7.024.032	€291.140.765
Deel van het vermogen <sup>2</sup>	18,47 %	66,97 %	12,08 %	2,48 %	100 %
Verzekerde waarde <sup>3, 4, 5</sup>	€90.951.082	€184.330.425	€58.568.534	n/a	€333.850.041
Verwervings-/renovatiewaarde	43.482.484 €	116.866.424 €	26.424.478 €	11.039.289 €	197.812.676 €
Potentieel rendement <sup>6</sup>	9,28 %	6,65 %	6,67 %	4,45 %	7,08 %

<sup>1</sup> Activa in bezit met het oog op verkoop

<sup>2</sup> Op basis van de investeringswaarde

<sup>3</sup> De verzekerde waarde van de gebouwen werd bepaald op basis van de kwaliteit van de gebouwen, de bouwkost, de inrichting, de apparatuur, enz. en houdt geen rekening met de verhuurwaarde van het gebouw, wat wel het geval is voor de reële waarde van de portefeuille zoals door de vastgoeddeskundige bepaald. Voor bepaalde sites met meerdere huurders (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.

<sup>4</sup> Op basis van de gehanteerde verzekerde waarden heeft WEB Comm.VA voor de beschouwde periode een totale premie van 167.667 € betaald.

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

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

## Beschrijving van de aanvullende diensten

### Werken: Nieuwbouw, uitbreidingen, inrichting, verbouwingen, inregelstellingen, onderhoud

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

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

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

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

### Facility management

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

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

### 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.

## MARKANTE GEBEURTENISSEN TIJDENS HET EERSTE SEMESTER VAN HET BOEKJAAR 2020

In de eerste helft van 2020 heeft zich een ongeziene wereldwijde gezondheids crisis voorgedaan, waardoor handelszaken moesten sluiten, met uitzondering van de levensmiddelen sector en bepaalde essentiële winkels.

Dankzij de segmentatie van haar vastgoedportefeuille (Retail, Logistiek en Kantoren) en haar positionering van Retail in retailparken in de stadsrand blijft de impact van de gezondheids crisis op de reële waarde van het vastgoed beperkt (-1.476 k€ of -0,51% van de reële waarde).

Vanaf 1 april hebben sommige huurders (met uitzondering van de voedingssector) de betaling van hun huur opgeschort vanwege de sluiting van hun bedrijf. Om hen in deze crisis te steunen, heeft WEB SCA een dialoog aangegaan met haar huurders die niet uit de voedingssector komen 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. Tot op heden heeft WEB SCA afspraken gemaakt met de overgrote meerderheid van haar huurders.

Op 30 juni 2020 worden de gevolgen van deze maatregelen in de geconsolideerde balans weerspiegeld door een toename van de handelsvorderingen en een toename in het geconsolideerde resultaat van de post Bijzondere waardevermindering op handelsvorderingen, waarvan het geprojecteerde deel van het risico onder voorbehoud en voorzichtigheid wordt gewaardeerd op 1.313 k€ (gelijk aan 0,44% van het geconsolideerde balanstotaal).

Gezien de context blijft de Vennootschap voorzichtig in haar groei- en investeringsstrategie en in haar CAPEX (uitgaven voor het onderhoud en de renovatie van gebouwen), waarvan het budget nauwgezet zal worden opgevolgd en indien nodig zal worden beoordeeld.

## 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.



Dit eerste semester doet geen afbreuk aan de liquiditeit van de Groep, die haar groeibeleid wil voortzetten in overeenstemming met haar strategie van gesegmenteerde en geografische diversificatie. Op dit ogenblik gaat WEB Comm.VA door met het onderzoeken van nieuwe investeringsdossiers, in de eerste helft van het begrotingsjaar 2021 moeten worden voltooid.

## Verwerving

### 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 2018-2019, van ± 4.700 m<sup>2</sup> 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 het site is 100%. Met deze overname genereert WEB SCA bijna €1.058.000 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 € 16.810.000 vastgesteld. Per 30 juni 2020 vertegenwoordigt dit vastgoed, waarvan de reële waarde is gestegen tot € 16.829.854, 5,78% van de portefeuille met een rendement van 6,13%.

### 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 2018-2019, van ± 6.000 m<sup>2</sup> op een perceel grond van 11.000 m<sup>2</sup> en met 71 parkeerplaatsen, volledig verhuurd, met een jaarlijkse huurinkomsten van bijna € 380.000 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 30 juni 2020 vertegenwoordigt dit vastgoed, waarvan de reële waarde is gestegen tot € 4.931.777, 1,69% van de portefeuille met een rendement van 7,51%.

## Verkopen

### 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 € 400.000 exclusief kosten, d.w.z. een waarde die identiek is aan de waarde die de vastgoeddeskundige op 31 december 2019 heeft opgegeven.

## Investeren 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 2.125 k€ btw inbegrepen.

## 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 2.9 van de Code 2009;
- er werd geen benoemings-, geen remuneratiecomité opgericht, aangezien WEB Comm.VA voldoet aan twee van de drie uitsluitingscriteria zoals vermeld in Artikel 7:100, §4 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, en dus bij wet niet verplicht is dergelijke comités op te richten;<sup>1</sup>
- de Bestuurders worden in principe voor zes jaar benoemd, daar waar de Code een maximale duur van vier jaar aanbeveelt. Deze aanbeveling is verantwoord door het feit dat de aandeelhouders zich met een toereikende frequentie moeten kunnen uitspreken over de benoeming van de Bestuurders. Deze beschouwing is theoretisch voor een vennootschap die, zoals WEB Comm.VA, de vorm heeft van een commanditaire vennootschap op aandelen en die door een statutair zaakvoerder bestuurd wordt.

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

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

De Corporate Governance-structuur van de vennootschap omvat:

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

### Samenstelling & Werking van de bestuursorganen

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

Met uitzondering van de Effectieve leiders heeft het personeel zijn standplaats bij de statutaire Zaakvoerder van de GVV, WEPS NV en het mag beschouwd worden als personeel van de GVV voor de doelen zoals beschreven in Artikel 4 van voornoemde wet. Op 30 juni 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;
- 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;
- de ondersteunende functies staan onder het toezicht van een Effectieve leider: de heer Antoine TAGLIAVINI, Chief Financial Officer en Risicobeheerder. Het betreft met name de functies inzake financieel beheer, personeelsbeheer en IT.

### 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

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

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

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

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

vertegenwoordigt deze laatste.

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.

### 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.

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

Op 30 juni 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).

Raad van bestuur op 30/06/2020	Aanvang van het 1ste mandaat	Einde van het lopende mandaat
CLOQUET Jean-Jacques <sup>1,6</sup>	Januari 2017	GAV 2023
DESSEILLE Claude <sup>2</sup>	Mei 2012	GAV 2023
PETERS Jacques <sup>3,6</sup>	Januari 2018	GAV 2026
WAGNER Laurent <sup>1,4</sup>	Januari 2017	GAV 2023
WAGNER Caroline <sup>5</sup>	December 2000	GAV 2023
WAGNER Valérie <sup>1</sup>	Januari 2017	GAV 2023
WEEKERS Daniel <sup>6,7</sup>	Juli 2011	GAV 2023

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

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

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

<sup>2</sup> Niet-uitvoerende bestuurder. Het betreft zijn 5de mandaat als men het mandaat uitgeoefend door de SCA Desseille als 1ste mandaat mee telt.

<sup>3</sup> Het betreft zijn 2de mandaat.

<sup>4</sup> De BAV van WEPS NV van 18/12/2019 heeft akte genomen van de benoeming van dhr. Laurent WAGNER zoals CEO.

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

<sup>6</sup> Bestuurder die voldoet aan de onafhankelijkheidscriteria zoals opgenomen in artikel 7 :87 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen

<sup>7</sup> Het betreft zijn 3de mandaat en dus zijn laatste als Onafhankelijk bestuurder.

## Gespecialiseerde comités van de Raad

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

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

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

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

### 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.

### Operationele Comités

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

Mevrouw Valérie WAGNER neemt er bij gelegenheid als uitgenodigde aan deel.

### 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.

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

### 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 30 juni 2020 zijn de Effectieve Leiders<sup>1</sup>:

- de heer Laurent WAGNER, Chief Executive Officer,

---

<sup>1</sup> De Raad van Bestuur van 18/12/2019 heeft akte genomen van het einde van het mandaat van Effectief leider van de heer Claude DESSELLE met ingang van 31/12/2019. Voorts heeft de Raad met ingang van 01/01/2020 de heer Laurent VENSENSIUS benoemd tot Effectief leider, waarbij deze laatste de functies zal uitoefenen van CTO (Chief Technical Office).

- 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 verbodsgevolven 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](http://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

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

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

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

### Identiteit van de referentieaandeelhouders

Op basis van de binnengekomen verklaringen ziet de aandeelhoudersstructuur er op 30 juni 2020 als volgt uit:

<b>Totaal aantal aandelen door WEB Comm.VA uitgegeven op 30/06/2020</b>	<b>3.166.337</b>	<b>100%</b>
<b>Ageas NV</b>	<b>154.752</b>	<b>4,89%</b>
<b>Norges Bank</b>	<b>123.283</b>	<b>3,89%</b>
<b>Aantal aandelen in het bezit van de aandeelhouders in overleg</b>	<b>1.539.861</b>	<b>48,63 %</b>
<i>Met volgende opdeling:</i>		
1. Stichting Administratie Kantoor Valaur	1.274.361	40,25 %
2. WEPS NV	2.000	0,06%
3. Robert Jean WAGNER	10.000	0,32%
4. Robert Laurent WAGNER	25.000	0,79%
5. Valérie WAGNER	43.500	1,37%
6. VLIM NV	185.000	5,84%
<b>Free float</b>	<b>1.348.441</b>	<b>42,59%</b>



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

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

### Promoteren

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

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

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

In totaal slaat deze overlegovereenkomst op 1.539.861 aandelen, goed voor 48,63% van de totale stemrechten.

## REMUNERATIEVERSLAG

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

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

### Effectieve leiders

#### Remuneratiebeleid

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

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

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

Op 30 juni 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 €509.708<sup>1</sup> 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

---

<sup>1</sup> Voor de details betreffende deze remuneraties verwijzen wij naar Toelichting 29 in het financiële gedeelte van dit halfjaarlijks verslag.

(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 AG van 16 december 2019 is de bezoldiging van de leden van de Raad van Bestuur als volgt vastgesteld:

- een vast bedrag van € 1.000 per fysieke bijeenkomst,
- een bedrag van € 500 per bijeenkomst voor effectieve aanwezigheid,
- 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)
CLOQUET Jean-Jacques	2/3	€ 1.500
DESSEILLE Claude	3/3	€ 19.500
PETERS Jacques	3/3	€ 2.250
WAGNER Caroline	3/3	€ 2.250
WAGNER Laurent	3/3	€ 2.250
WAGNER Valérie	3/3	€ 2.250
WEEKERS Daniel	3/3	€ 3.750

## 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.<sup>1</sup>

Een remuneratie van €15.000/jaar wordt toegekend aan de Voorzitter van het Auditcomité.

### Bedrag van de remuneraties voor de beschouwde periode

	Auditcomité	Bruto remuneratie (excl. btw)
CLOQUET Jean-Jacques	2/2	€ 2.000
PETERS Jacques	2/2	€ 2.000
WEEKERS Daniel	2/2	€ 9.500

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

## 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;
- 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 audifunctie

Sinds de erkenning als GVV is de heer Claude DESSEILLE voor onbepaalde duur de verantwoordelijke voor de Interne audit binnen de Vennootschap. 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.

### Compliance-functie

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

### 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.

### 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 Vennootschap<sup>1</sup> 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.

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.

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

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

- de Effectieve leiders leggen (bij meerderheid, geen rekening houdend met de Effectieve leiders bij wie een belangenconflict bestaat) een schriftelijk voorstel voor aan de Raad van Bestuur, waarin zij het volgende vermelden:
  - o de beschrijving van het goed,
  - o de beschrijving van de verrichting;
  - o de beschrijving van het belangenconflict;
  - o het belang van de verrichting voor de Vennootschap,
  - o de waardering door de vastgoeddeskundige,
  - o de prijs of tegenwaarde en andere voorwaarden,
  - o de verantwoording dat de prijs of de tegenwaarde aan de marktvoorwaarden voldoet;
- een kopie van het voorstel van de Effectieve leiders aan de Raad van Bestuur wordt ter informatie overgemaakt aan de FSMA;
- de Raad van Bestuur (waarop Artikel 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);

---

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

- 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.

### **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 inlicht 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 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.

### **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 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.

### **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.

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

### 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 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.

### 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:
  - 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 betrouwbaarheid van genoemde informatie te verzekeren. Wanneer de emittent de openbaarmaking van voorwetenschap uitgesteld heeft, dient hij de FSMA onmiddellijk na de openbaarmaking van de informatie schriftelijk in kennis te stellen.

Het is de personen met voorwetenschap verboden om:

- deze voorwetenschap te gebruiken, noch voor hun eigen rekening nog voor rekening van een derde persoon, om de betrokken aandelen rechtstreeks of onrechtstreeks te verwerven of te verkopen, of te proberen dat te doen;
- deze voorwetenschap mee te delen aan een andere persoon, wie dat ook, 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 stellige aan om geen enkele aanbeveling te formuleren over de Vennootschap of over een dochteronderneming, zelfs wanneer zij niet of op dat ogenblik niet langer over voorwetenschap beschikken.

### Lijst met personen met voorwetenschap

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

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

### Gesloten periodes en sperperiodes

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

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

waarbij 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.

### Relaties met klanten, medewerkers, huurders, zakenrelaties en aandeelhouders

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

Zij tolereert geen enkele vorm van omkoping en weigert 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

De activa van de nv Sol Carbon, een huurder van 9.130 m<sup>2</sup> in Marchienne-au-Pont en in PRJ sinds december 2019, zullen worden overgedragen aan een nieuwe entiteit die ons op de hoogte moet brengen van haar voornemen om het pand te ontruimen. Aangezien de voorwaarden van het huidige huurcontract nog steeds van kracht zijn, dient de huurder op het moment van zijn vertrek in principe, naast de huurprijs van het afgelopen kwartaal, een huurtarief van 6 maanden te betalen. De kansen op het verkrijgen van deze middelen zijn echter afhankelijk van de geïncasseerde activa en andere schuldeisers bij een mogelijk toekomstig faillissement.

Dit verlies zal naar verwachting gedeeltelijk worden gecompenseerd door nieuwe huurovereenkomsten die sinds de afsluiting zijn afgesloten en ondertekend.

Met name in City Nord zijn er 2 huurcontracten getekend:

Op 12 augustus 2020 heeft de Vennootschap een overeenkomst getekend met "Carlo&fils" voor de huur van een commerciële ruimte van ± 600 m<sup>2</sup> voor een jaarlijkse huur van € 67.200 vanaf 1 december 2020.

Op 29 september 2020 heeft de Vennootschap een overeenkomst ondertekend met "Modal" voor de huur van een commerciële ruimte van ± 500 m<sup>2</sup> voor een jaarlijkse huur van € 42.000 vanaf 1 november 2020.

Voor de site van Sint-Genesius-Rode werd op 1 september een huurcontract met ETHIAS ondertekend voor de huur van 400 m<sup>2</sup> kantoorruimte voor een jaarlijkse huur van 39.500 euro.

Tenslotte werden in Saint-Georges-sur-Meuse 2 belangrijke overeenkomsten ondertekend:

Op 24 augustus 2020 heeft de Vennootschap een overeenkomst getekend met "Life style Fitness" voor de huur van een ruimte van ± 1.460 m<sup>2</sup> voor een jaarlijkse huur van € 96.000 vanaf 1 november 2020.

Op 13 augustus 2020 heeft de Vennootschap een overeenkomst ondertekend met "Protection Unit" voor de huur van een kantoorruimte van ± 597 m<sup>2</sup> en een winkel/logistiekruimte van ± 605 m<sup>2</sup>, zijnde een totaal van 1.202 m<sup>2</sup> voor een jaarlijkse huur van € 85.750 vanaf 15 oktober 2020.

Op 30 september 2020 zou ook een overeenkomst worden getekend met XU/HUA voor de site van Couillet voor de huur van een ruimte van ± 1.400 m<sup>2</sup> voor een jaarlijkse huur van € 102.000 vanaf 1 december 2020.

## DOCHTERONDERNEMING

Per 30 juni 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.

#### **KAPITAALVERHOOGING DOOR INBRENG IN NATURA**

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

#### **DIVERSIFICATIE VAN DE BELEGGINGEN IN EFFECTEN**

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

# VASTGOEDVERSLAG<sup>1</sup>

## OVERZICHT VAN DE PORTEFEUILLE<sup>2</sup>

ALGEMEEN	30/06/2020	
	geconsolideerd	statutair
Investeringswaarde, waarde van de vastgoedbeleggingen	300.550.237 €	278.244.566 €
Reële waarde	291.140.765 €	269.379.134 €
Percentage van het vermogen <sup>3</sup>	100%	100%
Potentieel rendement <sup>4</sup>	7,08%	7,14%
Totale bebouwde verhuurde oppervlakte	291.620 m <sup>2</sup>	280.871 m <sup>2</sup>
Bezettingsgraad	90,02%	89,21%
Verwervings-/renovatiewaarde	197.812.676 €	187.129.653 €
Verzekerde waarde	333.850.041 €	312.788.613 €
<b>Logistieke gebouwen</b>		
Investeringswaarde, waarde van de vastgoedbeleggingen	55.525.432 €	50.470.361 €
Reële waarde	53.549.233 €	48.617.456 €
Percentage van het vermogen <sup>3</sup>	18,47%	19,96%
Potentieel rendement <sup>4</sup>	9,28%	9,46%
Totale bebouwde verhuurde oppervlakte	135.202	129.174
Bezettingsgraad	88,05%	86,85%
Verwervings-/renovatiewaarde	43.482.484 €	41.371.424 €
Verzekerde waarde	90.951.082 €	85.141.754 €
<b>Handelsgebouwen</b>		
Investeringswaarde, waarde van de vastgoedbeleggingen	201.292.872 €	201.292.872 €
Reële waarde	195.308.451 €	195.308.451 €
Percentage van het vermogen <sup>3</sup>	66,97%	72,34%
Potentieel rendement <sup>4</sup>	6,65%	6,65%
Totale bebouwde verhuurde oppervlakte	139.092 m <sup>2</sup>	139.092 m <sup>2</sup>
Bezettingsgraad	90,12%	90,12%
Verwervings-/renovatiewaarde	116.866.424 €	116.866.424 €
Verzekerde waarde <sup>5</sup>	184.330.425 €	184.330.425 €
<b>Kantoorgebouwen</b>		
Investeringswaarde, waarde van de vastgoedbeleggingen	36.300.345 €	19.049.745 m <sup>2</sup>
Reële waarde	35.259.049 €	18.429.195 m <sup>2</sup>
Percentage van het vermogen <sup>3</sup>	12,08%	13,05%
Potentieel rendement <sup>4</sup>	6,67%	7,16%
Totale bebouwde verhuurde oppervlakte	17.326 m <sup>2</sup>	12.605 m <sup>2</sup>
Bezettingsgraad	90,39%	81,69%
Verwervings-/renovatiewaarde	26.424.478 €	17.852.151 €
Verzekerde waarde	58.568.534 €	43.316.433 €
<b>Gronden</b>		
Investeringswaarde, waarde van de vastgoedbeleggingen	7.431.588 €	7.431.588 €
Reële waarde	7.024.032 €	7.024.032 €
Percentage van het vermogen <sup>3</sup>	2,48%	2,67%
Potentieel rendement <sup>4</sup>	4,45%	4,45%
Totale bebouwde verhuurde oppervlakte	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>
Bezettingsgraad	100%	100%
Verwervings-/renovatiewaarde	11.039.289 €	11.039.289 €
Verzekerde waarde	- €	- €

<sup>1</sup> De waarderingsmethoden die door de Vastgoeddeskundige worden toegepast, kunnen worden geraadpleegd op onze website: [www.w-e-b.be](http://www.w-e-b.be)

<sup>2</sup> De gegevens in dit hoofdstuk omvatten de eventuele activa die in bezit zijn met het oog op verkoop, waarbij deze deel uitmaken van de bekendgemaakte cijfers tot aan de daadwerkelijke verkoop.

<sup>3</sup> op basis van de investeringswaarde

<sup>4</sup> Het potentieelrendement wordt berekend door de som van de huurgelden ("passing rent") van de verhuurde oppervlaktes en de geraamde huurwaarde (GHW) van de leegstaande oppervlaktes, te delen door de Investeringswaarde.

<sup>5</sup> exclusief verzekerde kapitalen voor panden in mede-eigendom



## ANALYSE VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE OP 30/06/2020<sup>1</sup>

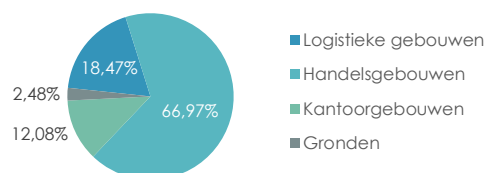
De herschikkingen die in de loop van de beschouwde periode doorgevoerd werden, waren bedoeld om tot een betere beheersing te komen van het risico in verband met de diversificatie van de portefeuille, zowel gemeten naar gebouwen als naar huurders.

Zij hebben ook tot doel om de ecologische voetafdruk van haar gebouwen te verbeteren.

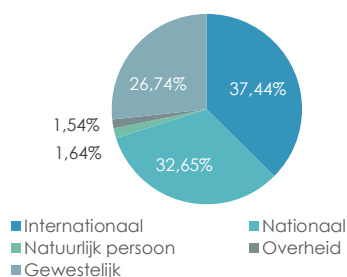
De diversificatie van de portefeuille gebeurt op basis van onderstaande criteria, waardoor de steeds mogelijke impact gemeten naar reconversiekosten beperkt wordt: het aantal huurovereenkomsten (+ dan 290)<sup>2</sup>, de intrinsieke kwaliteit van de huurders, de verscheidenheid van de sectoren waarin de huurders actief zijn, alsook de modulariteit van de gebouwen in kwestie.

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

Op 30 juni 2020 is de portefeuille, op geconsolideerde basis, als volgt samengesteld:



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

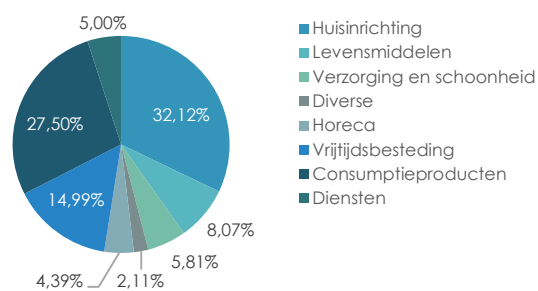


Het vastgoedaanbod van WEB Comm.VA wordt zeer gewaardeerd door internationale ondernemingen (37,44%). De grootte van die ondernemingen houdt de facto een lagere onmiddellijke financiële blootstelling in aan cyclische crisissen, wat bijdraagt tot een spreiding van het risico in verband met een ongunstige economische conjunctuur en in verhouding zorgt voor een bestendiging van het huurrendement van onze portefeuille.

Omdat anderzijds de huurinkomsten gespreid zijn over een groot aantal huurders ( $\pm$  270) wordt het risico op slechte betalende aanzienlijk verminderd en dat is dan weer goed voor de stabiliteit van de inkomsten.

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

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



### Geografische opdeling

Op 30 juni 2020 was de GVV voor 4,28% aanwezig in het Vlaamse Gewest tegen 95,05% in het Waalse Gewest. Op diezelfde datum waren de vastgoedbeleggingen voor 55,56% 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.

Plaats	%	Plaats	%	Plaats	%
Anderlues	0,61%	Gerpennes/Nalinnes	6,42%	Marchienne-au-Pont	1,98%
Binche	0,48%	Gosselies	55,56%	Marcinelle	1,07%
Charleroi	1,31%	Houdeng-Goegnies	1,51%	Naninne/Wierde	2,27%
Couillet	1,24%	Jette	0,68%	Péruwelz	2,36%
Courcelles	5,82%	Jumet	0,83%	Rhode-Saint-Genèse	3,68%
Dampremy/Lodelinsart	1,64%	Leuze-En-Hainaut	0,53%	Saint-Georges-Sur-Meuse	5,91%
Fleurus	0,61%	Loncin	4,89%	Ypres	0,60%

<sup>1</sup> op basis van de huurinkomsten tijdens de periode voor alle vastgoedtypes tenzij anders vermeld

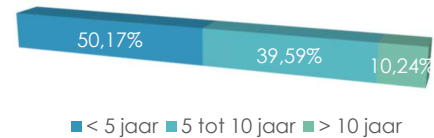
<sup>2</sup> Enkel rekening houdend met de overeenkomsten voor de verhuurde oppervlakten (gebouwen en gronden, zonder totems)

<sup>3</sup> op basis van de investeringswaarde bepaald door de vastgoeddeskundige

<sup>4</sup> op basis van de huuropbrengsten tijdens de beschouwde periode, enkel voor de handelsgebouwen

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

De vervaldatum zijn goed gespreid over de komende jaren: 49,83% van de huurovereenkomsten lopen nog voor meer dan 5 jaar. De resterende looptijd van de huurovereenkomsten wordt geraamd op gemiddeld 6,26 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.

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

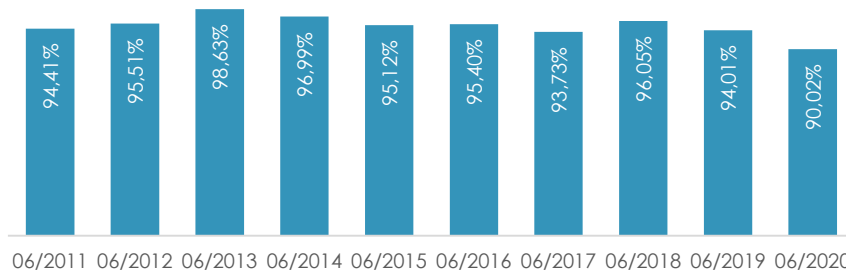
Van de huurcontracten die tussen 1 juli 2020 en 30 juni 2021 aflopen, zijn de meeste Plug & Work of preciaire huurcontracten (afgesloten voor periodes van enkele maanden tot een jaar) en de meeste zijn automatisch verlengd voor meerdere jaren.

Op datum van publicatie zijn 5 renons ontvangen voor verhuurde oppervlakten die direct te huur zijn aangeboden via verschillende kanalen. Bovendien zijn sommige van deze oppervlaktes al voorwerp van onderhandelingen.

Voor 5 contracten hebben de huurders op de datum van publicatie niet aangegeven dat zij van hun contract willen afzien.

## Bezettingsgraad

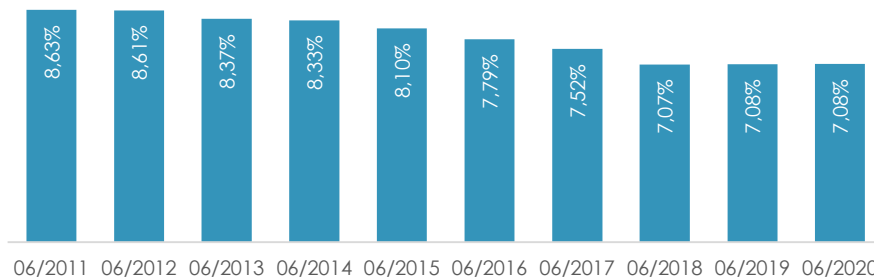
Op 30 juni 2020 bedraagt de bezettingsgraad van de portefeuille 90,02%.



Over een periode van 10 jaar, gaande van 30 juni 2011 tot 30 juni 2020, registreren we een gemiddeld percentage van 94,99% met waarden die variëren van 90,02% (minimumpercentage op 30 juni 2020) tot 98,63% (maximumpercentage op 30 juni 2013).<sup>2</sup>

## Huurrendement<sup>3</sup>

Het huurrendement van de portefeuille blijft hoog met 7,08% op 30 juni 2020.



Over een periode van 10 jaar, gaande van 30 juni 2011 tot 30 juni 2020, registreren we een gemiddeld huurrendement van 7,86% met een minimum van 7,07% op 30 juni 2018 en een maximum van 8,63% op 30 juni 2011.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Op basis van de vervaldatum van de lopende huurovereenkomsten, enkel rekening houdend met de overeenkomsten voor de verhuurde oppervlaktes (gebouwen en gronden exclusief totems)

<sup>2</sup> op basis van de waarden op de balansdatum van de periode

<sup>3</sup> Het potentieel rendement wordt berekend door de som van de huurgelden ("passing rent") van de verhuurde oppervlaktes en de geraamde huurwaarde (GHW) van de leegstaande oppervlaktes, te delen door de Investeringswaarde.

## Rangschikking van de 10 grootste huurders

Gemeten naar de huuropbrengsten	%	Gemeten naar resterende looptijd van de huurovereenkomst <sup>1, 2</sup>	Duur (jaar)
Ikanbi NV	4,90%	Bodymat NV	49,5
Pro Bail NV (RackStore)	2,93%	Ansimmo NV (Decathlon)	48,7
Media Markt NV	2,71%	Di NV (St-Georges)	32,7
Forever Products NV	1,93%	Planet Parfum NV	31,8
Basic Fit Belgium	1,83%	Voyages Copine NV	27,5
Michelin Belux NV	1,74%	Gelateria John PRL	26,8
Delimmo NV (Delhaize)	1,66%	OVS Garden SW NV	25,7
Euro Shoe Group	1,65%	Chaussea brt BV	23,2
Charlesports BV	1,53%	Match NV	21,5
Pharma Belgium NV	1,51%	Magic Center NV	20,6

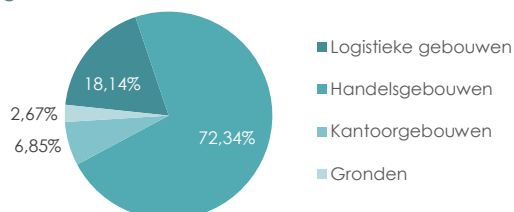
Gemeten naar de bebouwde oppervlakte	m <sup>2</sup>
Michelin Belux NV	10.434
Sol Carbon NV	9.130
Forever Products NV	8.575
Pro bail NV (RackStore)	6.990
Jans Building Distribution NV (SFIC)	6.700
Media Markt NV	6.236
Pharma Belgium NV	5.918
Facq NV	5.340
Match NV	5.070
Ikanbi NV	4.721

<sup>1</sup> Zonder huurovereenkomst voor de totems, aangezien deze logischerwijze tegelijk met de overeenkomst van het desbetreffende pand ten einde lopen

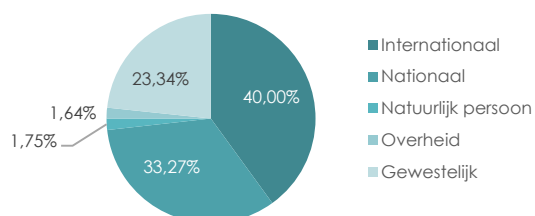
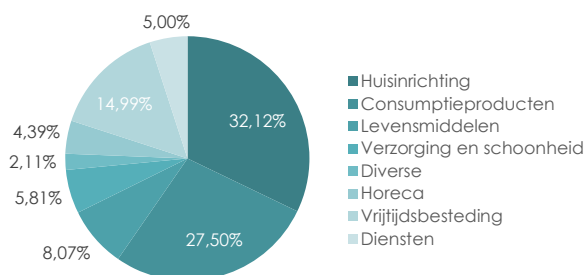
<sup>2</sup> Ongeacht de duur van de huurovereenkomsten zoals in het document vermeld, hebben de huurders bij wet het recht om hun huurovereenkomst op te zeggen op het einde van elke periode van drie jaar. Gegeven deze theoretische vaststelling zouden alle verhuurde handelsruimten per definitie binnen de komende drie jaaren zes maanden leeg kunnen staan.

ANALYSE VAN DE STATUTAIRE PORTEFEUILLE OP 30/06/2020 <sup>1</sup>

Beschrijving van de activiteiten	Logistieke gebouwen	Handelsgebouwen	Kantoorgebouwen	Gronden	Totaal
Totale bebouwde oppervlakte	129.174 m <sup>2</sup>	139.092 m <sup>2</sup>	12.605 m <sup>2</sup>	n/a	280.871 m <sup>2</sup>
Investeringswaarde <sup>2</sup>	50.470.361 €	201.292.872 €	19.049.745 €	7.431.588 €	278.244.566 €
Reële waarde <sup>2</sup>	48.617.456 €	195.308.451 €	18.429.195 €	7.024.032 €	269.379.134 €
Deel van het vermogen <sup>3</sup>	18,14 %	72,34 %	6,85 %	2,67 %	100 %
Verzekerde waarde <sup>4,5,6</sup>	85.141.754 €	184.330.425 €	43.316.433 €	n/a	312.788.613 €
Verwervings-/renovatiewaarde	41.371.788 €	116.866.424 €	17.852.151 €	11.039.289 €	187.129.653 €
Potentieel rendement <sup>7</sup>	9,46 %	6,65 %	7,16 %	4,45 %	7,14 %

Samenstelling van de portefeuille<sup>8</sup>

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

Sectoropdeling van de handelsgebouwen<sup>9</sup>

<sup>1</sup> op basis van de huurinkomsten tijdens de periode voor alle vastgoedtypes tenzij anders vermeld

<sup>2</sup> activa in bezit met het oog op verkoop

<sup>3</sup> op basis van de investeringswaarde

<sup>4</sup> De verzekerde waarde van de gebouwen is bepaald op basis van de kwaliteit van de gebouwen, de bouwkosten, de inrichting, de uitrusting enz. Bovendien omvat de verzekerde waarde voor bepaalde sites met meerdere huurders (Sint-Genesius-Rode) ook de inrichting en de inhoud van de huurders, waarbij de premie vervolgens wordt verdeeld op basis van duizendsten, zoals gebruikelijk is in de mede-eigendom. Er is dus geen zuivere correlatie tussen deze twee waarden.

<sup>5</sup> Op basis van de overgenomen verzekerde waarden betaalde WEB SCA een totale premie van € 83.835 voor de betreffende periode.

<sup>6</sup> Met uitzondering van verzekerd kapitaal voor mede-eigendom en bepaalde eigendommen die door de huurder zijn verzekerd (erfpacht).

<sup>7</sup> Het potentieel rendement wordt berekend door de som van de huurgelden (HG) op de gehuurde ruimte en de geraamde huurwaarde (GHW) op de leegstaande ruimte te delen door de Investeringswaarde. (HG op gehuurde ruimte) + (GHW op lege ruimte) / (Investeringswaarde).

<sup>8</sup> op basis van de investeringswaarde bepaald door de vastgoeddeskundige

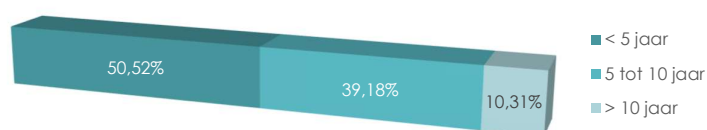
<sup>9</sup> op basis van de huuropbrengsten voor de beschouwde periode, alleen voor commercieel vastgoed.

## Geografische opdeling

Op 30 juni 2020 bedroeg de aanwezigheid van de GVV in het Vlaamse Gewest op statutaire basis 4,57% tegenover 94,71% in het Waalse Gewest. Op dezelfde datum was 59,36 % van de vastgoedbeleggingen in Gosselies gelegen.

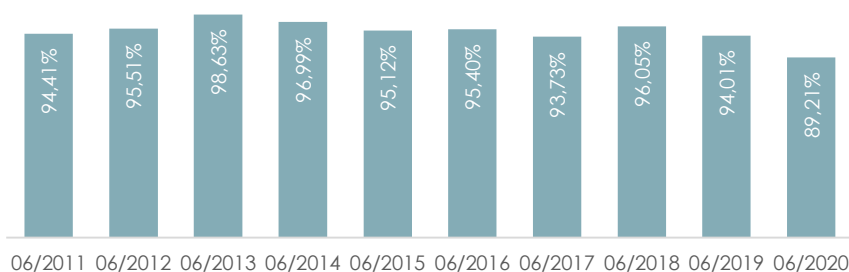
Plaats	%	Plaats	%	Plaats	%
Anderlues	0,65%	Gerpinnes/Nalinnes	6,86%	Naninnes	2,42%
Binche	0,51%	Gosselies	59,36%	Péruwelz	2,52%
Charleroi	1,40%	Jette	0,72%	Rhode-Saint-Genèse	3,93%
Couillet	1,33%	Jumet	0,88%	Saint-Georges-Sur-Meuse	6,32%
Courcelles	6,22%	Leuze-En-Hainaut	0,57%	Ypres	0,64%
Dampremy/Lodelinsart	1,75%	Marchienne-au-Pont	2,12%		
Fleurus	0,66%	Marcinelle	1,15%		

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



## Bezettingsgraad

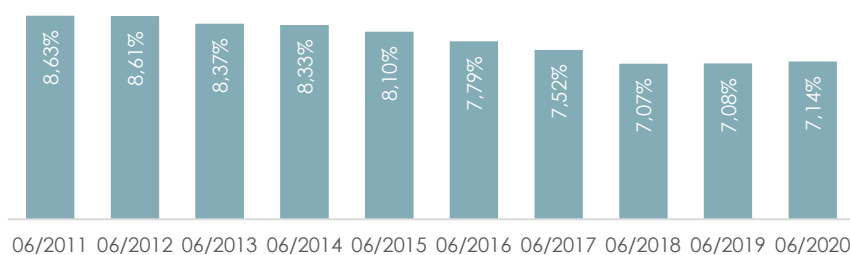
Op 30 juni 2020 bedraagt de bezettingsgraad van de portefeuille 89,21%.



Over een periode van 10 jaar, gaande van 30 juni 2011 tot 30 juni 2020, registreren we een gemiddeld percentage van 94,91% met waarden die variëren van 89,21% (minimumpercentage op 30 juni 2020) tot 98,63% (maximumpercentage op 30 juni 2013).<sup>2</sup>

## Huurrendement<sup>3</sup>

Het huurrendement van de portefeuille blijft hoog met 7,14% op 30 juni 2020.



Over een periode van 10 jaar, gaande van 30 juni 2011 tot 30 juni 2020, registreren we een gemiddeld huurrendement van 7,86% met een minimum van 7,07% op 30 juni 2018 en een maximum van 8,63% op 30 juni 2011.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Op basis van de einddatum van de op 30/06/2020 lopende huurcontracten, waarbij alleen rekening wordt gehouden met contracten die betrekking hebben op huoppervlaktes (gebouwen en terreinen met uitzondering van totems).

<sup>2</sup> op basis van de waarden op de balansdatum van de periode

<sup>3</sup> Het potentiële rendement wordt berekend door de som van de huurgelden (HG) op de gehuurde ruimte en de geraamde huurwaarde (GHW) op de leegstaande ruimte te delen door de Investeringswaarde.  $(HG \text{ op gehuurde ruimte}) + (GHW \text{ op lege ruimte}) / (\text{Investeringswaarde})$ .



## Rangschikking van de 10 grootste huurders

Gemeten naar de huuropbrengsten	%	Gemeten naar de bebouwde oppervlakte	m <sup>2</sup>
Pro Bail NV (RackStore)	3,13%	Michelin Belux NV	10.434
Media Markt NV	2,89%	Sol Carbon NV	9.130
Forever Products NV	2,06%	Forever Products NV	8.575
Basic Fit Belgium BVBA	1,96%	Pro bail NV (RackStore)	6.990
Michelin Belux NV	1,86%	Jans Building Distribution NV (SFIC)	6.700
Delimmo NV (Delhaize)	1,77%	Media Markt NV	6.236
Euro Shoe Group	1,76%	Pharma Belgium NV	5.918
Charlesports CVBA	1,63%	Facq NV	5.340
Université Mons Hainaut	1,40%	Match NV	5.070
Sol Carbon NV	1,37%	Shops Belgium 2 NV	4.000

Gemeten naar resterende looptijd van de huurovereenkomst <sup>1,2</sup>	Duur (jaar)
Bodymat NV	49,5
Ansimmo NV (Decathlon)	48,7
Di NV (St-Georges)	32,7
Planet Parfum NV	31,8
Voyages Copine NV	27,5
Gelateria John John BV	26,8
OVS Garden SW NV	25,7
Chaussea brt BV	23,2
Match NV	21,5
Magic Center NV	20,6

## WAARDERING VANDE PORTEFEUILLE DOOR DE VASTGOEDDESKUNDIGE

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

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

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

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

De waarderingmethodes die de vastgoeddeskundige gebruikt, worden beschreven in het Jaarlijks Financieel Verslag 2019.

<sup>1</sup> exclusief huurcontracten voor totems en gronden, die logischerwijs tegelijk met het contract voor de relatieve oppervlakte aflopen.

<sup>2</sup> Niettegenstaande de duur van de huurcontracten die in het document worden vermeld, hebben de huurders het wettelijke recht om hun huurcontract op te zeggen aan het einde van elk triënnium. In dit theoretische scenario zouden alle commerciële oppervlaktes per definitie binnen drie jaar en zes maanden leeg zijn.

## Verlag van de Vastgoeddeskundige

Betreft: Waardering van de portefeuille van WEB Comm.VA op 30 juni 2020

Brussel, 06 August 2020

Geachte mevrouw, geachte heer,

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

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

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

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

Voor het opstellen van de financiële staten van een GVV is het gebruikelijk om, overeenkomstig de IAS/IFRS-regelgeving, te werken met de reële waarde ("Fair Value"). Volgens het persbericht van de BEAMA (Belgian Asset Managers Association) van 8 februari 2006 en zoals bevestigd in het persbericht van de BE-REIT Association van 10 november 2016, kan de reële waarde verkregen worden na aftrek van de transactiekosten ten belope van 2,5% van de investeringswaarde voor gebouwen van meer dan 2.500.000 €. Voor gebouwen met een investeringswaarde van minder dan 2.500.000 € bedragen de af te trekken rechten 10% of 12,5% naargelang het gewest waar zij gelegen zijn.

Rekening houdend met de opmerkingen zoals in de voorgaande paragrafen geformuleerd, bevestigen wij dat de investeringswaarde van het vastgoedpatrimonium van Warehouses Estates Belgium Comm.VA zoals door CBRE Valuation Services vastgesteld op 30 juni 2020 gelijk is aan een bedrag van:

**300.550.237 EUR**

**(driehonderd miljoen vijfhonderd vijftig duizend tweehonderd zevenendertig euro)**

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

**291.140.765 EUR**

**(Tweehonderd eenennegentig miljoen honderd veertig duizend zevenhonderd vijfenzeftig euro)**

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

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

Pieter Paepen MRICS  
Senior Director  
Valuation Services  
Voor CBRE Valuation Services

Algemene waardering op 30/06/2020	Bouw/renovatiejaar/jaren	M <sup>2</sup> (gebouwd)	Nettohuur	GHW <sup>1</sup>	Investerings- waarde	Reële waarde	Potentieel rendement	Bezettings- graad	% portfolio <sup>3</sup> geconsolideerd	statutair
<b>Logistiek gebouwen</b>										
Jumet - Rue de l'Industrie 12	1970-2007	6.719 m <sup>2</sup>	- €	154.537 €	921.850 €	819.422 €	16,76%	- %	0,31%	0,33%
Gosselies - Avenue des Etats-Unis 90	1999-2007	623 m <sup>2</sup>	112.915 €	101.739 €	1.186.123 €	1.054.332 €	9,52%	100%	0,39%	0,43%
Gosselies - Chaussée de Fleurus 157	1974-1975-1996-2008-2013	19.023 m <sup>2</sup>	673.436 €	727.241 €	10.386.742 €	10.133.407 €	7,22%	89,76%	3,46%	3,73%
Courcelles - Rue de la Glacerie 12	1920-1980-1990-2005-2013	33.188 m <sup>2</sup>	474.902 €	806.350 €	6.951.117 €	6.781.578 €	13,30%	51,38%	2,31%	2,50%
Gosselies - Rue de l'Escasse	1960	6.660 m <sup>2</sup>	94.010 €	99.900 €	1.037.723 €	922.420 €	11,68%	77,59%	0,35%	0,37%
Fleurus - Avenue de l'Espérance 1	1992	3.800 m <sup>2</sup>	117.270 €	121.600 €	1.354.898 €	1.204.354 €	8,66%	100%	0,45%	0,49%
Gosselies - Aéroport	1995-2001	15.894 m <sup>2</sup>	586.074 €	579.090 €	6.970.105 €	6.568.476 €	8,41%	100%	2,32%	2,51%
Gosselies - Rue des Emailleries 1-3	1988-2000-2002-2006-2012	8.985 m <sup>2</sup>	445.589 €	474.900 €	5.271.244 €	5.142.677 €	8,45%	100%	1,75%	1,89%
Marchienne-Au-Pont - Rue T. Bonehill 30	1950-2010	13.604 m <sup>2</sup>	376.885 €	316.310 €	2.652.097 €	2.587.412 €	14,21%	100%	0,88%	0,95%
Gosselies - Avenue Jean Mermoz 29	1992-1995-2006-2007-2013	20.678 m <sup>2</sup>	980.131 €	1.111.615 €	13.738.462 €	13.403.378 €	8,65%	92,43%	4,57%	4,94%
Houdeng - Rue de la Reconversion	2003	6.028 m <sup>2</sup>	379.389 €	317.760 €	5.055.071 €	4.931.777 €	7,51%	100%	1,68%	Filiale
<b>Totaal</b>		<b>135.202 m<sup>2</sup></b>	<b>4.240.601 €</b>	<b>4.811.042 €</b>	<b>55.525.432 €</b>	<b>53.549.233 €</b>	<b>9,28%</b>	<b>88,05%</b>	<b>18,47%</b>	<b>18,14%</b>
<b>Handelsgebouwen</b>										
Couillet - Route de Philippeville 196-206	2006	3.075 m <sup>2</sup>	142.087 €	242.500 €	3.450.544 €	3.366.385 €	7,36%	55,92%	1,15%	1,24%
Nalinnes - Bultia	1998-1999-2003-2016	1.902 m <sup>2</sup>	311.273 €	298.190 €	4.399.955 €	4.292.638 €	7,07%	100%	1,46%	1,58%
Gosselies - Rue du Chemin de fer	2008-2011	12.998 m <sup>2</sup>	1.263.753 €	1.137.605 €	18.649.790 €	18.194.918 €	6,78%	100%	6,21%	6,70%
Gosselies - Demanet	1920-2011-2013 + 2005	16.844 m <sup>2</sup>	1.422.643 €	1.528.780 €	25.604.581 €	24.980.078 €	5,95%	93,45%	8,52%	9,20%
Gosselies - City Nord	de 1980 à 2017	30.562 m <sup>2</sup>	2.860.271 €	3.007.595 €	43.594.503 €	42.531.224 €	6,80%	96,52%	14,50%	15,67%
Anderlues - Chaussée de Mons 56-56b	2008-2013	2.450 m <sup>2</sup>	118.500 €	93.500 €	1.239.140 €	1.101.458 €	9,56%	100%	0,41%	0,45%
Courcelles - Avenue Général de Gaulle 16-20	1950-2004	2.424 m <sup>2</sup>	202.002 €	210.660 €	2.485.624 €	2.209.443 €	8,13%	100%	0,83%	0,89%
Gerpinnes - Chaussée de Philippeville 193	1920-2001	581 m <sup>2</sup>	47.656 €	83.390 €	1.028.675 €	914.379 €	6,50%	71,29%	0,34%	0,37%
Gosselies - RN 5	1980-2002-2012	5.025 m <sup>2</sup>	601.914 €	592.750 €	8.642.066 €	8.431.285 €	6,96%	100%	2,88%	3,11%
Lodelinsart - Chaussée de Bruxelles 296	1987	- m <sup>2</sup>	3.600 €	- €	3.248.020 €	3.168.800 €	0,11%	- %	1,08%	1,17%
Gosselies - Chotard	2000-2001-2002-2007	9.244 m <sup>2</sup>	982.114 €	900.126 €	13.137.741 €	12.817.309 €	7,53%	99,29%	4,37%	4,72%
Gosselies - Rue des Bancroix	2002	3.218 m <sup>2</sup>	525.768 €	510.790 €	7.690.305 €	7.502.737 €	6,84%	100%	2,56%	2,76%
Jumet - RN 5	1993-1997-2008-2011	1.894 m <sup>2</sup>	103.236 €	116.011 €	1.697.675 €	1.509.045 €	8,08%	75,21%	0,56%	0,61%
Leuze-en-Hainaut - Rue Condé 62	1930-1968-1988-1996	1.530 m <sup>2</sup>	101.621 €	99.450 €	1.224.670 €	1.088.596 €	8,30%	100%	0,41%	0,44%
Gerpinnes - Rue du Bultia 85-87	2013	6.086 m <sup>2</sup>	830.920 €	837.710 €	15.149.457 €	14.779.958 €	5,48%	100%	5,04%	5,44%
Courcelles - Rue Monnoyer 70	2005-2011-2012	5.829 m <sup>2</sup>	373.881 €	481.925 €	6.482.752 €	6.324.634 €	7,92%	72,78%	2,16%	2,33%
Péronnes-lez-Binche - Avenue Léopold III 5	2000	3.360 m <sup>2</sup>	97.642 €	104.925 €	1.296.552 €	1.152.491 €	7,53%	100%	0,43%	0,47%
Naninne - Chaussée de Marche 878-880	onbekend - 2013	3.223 m <sup>2</sup>	223.429 €	240.280 €	2.886.065 €	2.815.673 €	7,74%	100%	0,96%	1,04%
Wierde - Chaussée de Marche 651-657	1990-1991-2013	2.225 m <sup>2</sup>	216.376 €	199.250 €	2.507.410 €	2.446.253 €	8,63%	100%	0,83%	0,90%
Marcinelle - Avenue de Philippeville 141-143	2009	2.332 m <sup>2</sup>	206.977 €	245.715 €	3.911.963 €	3.816.549 €	6,19%	85,47%	1,30%	1,41%
Jette - Rue H. Werrie 76	2015	1.150 m <sup>2</sup>	128.733 €	97.750 €	1.448.384 €	1.287.452 €	8,89%	100%	0,48%	0,52%
Ieper - Paterstraat 5	1704-1922-2015	1.483 m <sup>2</sup>	114.501 €	96.395 €	1.598.002 €	1.452.729 €	7,17%	100%	0,53%	0,57%
Tournai - Rue des Chapeliers 20	1935-1998-2007	875 m <sup>2</sup>	- €	65.625 €	747.807 €	664.717 €	8,78%	- %	0,25%	0,27%
Peruwelz - Rue Neuve Chaussée 86	2010	7.480 m <sup>2</sup>	448.687 €	690.610 €	9.778.674 €	9.540.171 €	7,15%	64,16%	3,25%	3,51%
St-Georges-s/Meuse - Rue Campagne du Moulin 17-57	2010-2014	13.302 m <sup>2</sup>	925.744 €	1.249.967 €	19.392.517 €	18.919.529 €	6,27%	76,62%	6,45%	6,97%
<b>Totaal</b>		<b>139.092 m<sup>2</sup></b>	<b>12.253.330 €</b>	<b>13.131.500 €</b>	<b>201.292.872 €</b>	<b>195.308.451 €</b>	<b>6,65%</b>	<b>90,12%</b>	<b>66,97%</b>	<b>72,34%</b>

	Bouw/renovatiejaar/jaren	M <sup>2</sup> (gebouwd)	Nettohuur	GHW <sup>1</sup>	Investerings- waarde	Reële Waarde	Potentieel Rendement <sup>2</sup>	Bezettings- graad	% portfolio <sup>3</sup> geconsolideerd	statutair
<b>Kantoorgebouwen</b>										
Rhode-St-Genèse - Chaussée de Waterloo 198-200	1992	7.806 m <sup>2</sup>	756.000 €	989.467 €	14.138.840 €	13.793.990 €	6,90%	77,51%	4,70%	5,08%
Charleroi - Boulevard Joseph II 38-40-42	996-2007	2.571 m <sup>2</sup>	249.088 €	205.680 €	3.112.930 €	3.037.005 €	8,00%	100%	1,04%	1,12%
Jumet - Rue Frison 56	1940-1991-2007-2009-2013	998 m <sup>2</sup>	23.497 €	58.250 €	554.998 €	493.332 €	9,55%	44,35%	0,18%	0,20%
Gosselies - Rue de Namur 138	1920-2011-2012-2013	1.230 m <sup>2</sup>	87.844 €	92.250 €	1.242.977 €	1.104.868 €	7,07%	100%	0,41%	0,45%
Alleur - Rue Alfred Deponthière 40	2019	4.721 m <sup>2</sup>	1.057.391 €	837.905 €	17.250.600 €	16.829.854 €	6,13%	100%	5,74%	Filiale
<b>Totaal</b>		<b>17.326 m<sup>2</sup></b>	<b>2.173.820 €</b>	<b>2.183.552 €</b>	<b>36.300.345 €</b>	<b>35.259.049 €</b>	<b>6,67%</b>	<b>90,39%</b>	<b>12,08%</b>	<b>6,85%</b>
<b>Gronden</b>										
Loverval - Chaussée de Philippeville		Projet	0 €	0 €	342.833 €	304.740 €	0,00%	N/A	0,11%	0,12%
Gerpennes - Chaussée de Philippeville 212		Projet	65.250 €	65.250 €	1.223.491 €	1.087.548 €	5,33%	100%	0,41%	0,44%
Gosselies - Avenue Jean Mermoz 29		Parking	93.936 €	90.000 €	1.043.172 €	927.264 €	9,00%	100%	0,35%	0,37%
Dampremy - Chaussée de Bruxelles 100		Projet	175.000 €	175.000 €	4.822.092 €	4.704.480 €	3,63%	N/A	1,61%	1,73%
<b>Totaal</b>		<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>334.186 €</b>	<b>330.250 €</b>	<b>7.431.588 €</b>	<b>7.024.032 €</b>	<b>4,45%</b>	<b>100%</b>	<b>2,48%</b>	<b>2,67%</b>
<b>ALGEMEEN GECONSOLIDEERD TOTAAL</b>		291.620 m <sup>2</sup>	19.001.937 €	20.456.344 €	300.550.237 €	291.140.765 €	7,08%	90,02%	100%	
<b>ALGEMEEN TOTAAL WEB (STATUTAIR)</b>		280.871 m <sup>2</sup>	17.565.158 €	19.300.679 €	278.244.566 €	269.379.134 €	7,14%	89,21%		100%
<b>ALG TOTAAL DOCHTERONDERNEMINGEN (BPA – SPI)</b>		10.749 m <sup>2</sup>	1.436.780 €	1.155.665 €	22.305.671 €	21.761.631 €	6,44%	100%		100%

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

Op 30 juni 2020 bezitten de Vennootschap en haar dochterondernemingen 6 sites die meer dan 5% van haar geconsolideerde activa en 6 sites die meer dan 5% van haar statutaire activa uitmaken:

Geconsolideerd	Investeringswaarde	Reële waarde	% portfolio <sup>4</sup>
Gosselies - City Nord & rue des Bancroix	51.284.808 €	50.033.961 €	17,06%
Gosselies - Demanet	25.604.581 €	24.980.078 €	8,52%
St-Georges-s/Meuse, Rue Campagne du Moulin 17-57	19.392.517 €	18.919.529 €	6,45%
Gosselies - Rue du Chemin de fer	18.649.790 €	18.194.918 €	6,21%
Alleur - Rue Alfred Deponthière 40	17.250.600 €	16.829.854 €	5,74%
Gerpennes - Rue du Bultia 85-87	15.149.457 €	14.779.958 €	5,04%
Statutair	Investeringswaarde	Reële waarde	% portfolio <sup>4</sup>
Gosselies - City Nord & rue des Bancroix	51.284.808 €	50.033.961 €	18,43%
Gosselies - Demanet	25.604.581 €	24.980.078 €	9,20%
S-Georges-s/Meuse, Rue Campagne du Moulin 17-57	19.392.517 €	18.919.529 €	6,97%
Gosselies - Rue du Chemin de fer	18.649.790 €	18.194.918 €	6,70%
Gerpennes - Rue du Bultia 85-87	15.149.457 €	14.779.958 €	5,44%
Rhode-Saint-Genèse - Chaussée de Waterloo 198-200	14.138.840 €	13.793.990 €	5,08%

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

<sup>1</sup> huurwaarde geschat door de onafhankelijke deskundige.

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

<sup>3</sup> Weging van de Investeringswaarde van de eenheid ten opzichte van de Totale Investeringswaarde van het segment.

<sup>4</sup> op basis van de investeringswaarde

Gosselies City Nord & rue des Bancroix	Totale looptijd van de huurovereenkomst	Resterende Looptijd <sup>1</sup>
Altruy	9	1,0
Ava Papierwaren	9	4,0
BNG	9	4,0
Caprera	9	4,7
Cerese Security	9	5,8
Chaussea	27	23,2
Di	9	7,3
DSM Ereembodegem	9	7,8
Electro Stalle	9	7,9
Euro Shoe Group	9	3,9
Euroventes	9	0,8
Fnac Vanden Borre	9	5,2
Fondation Papillon	9	9,0
Forcal	9	1,8
Group Protect	9	4,5
Hema Belgie	9	4,2
Icash	9	5,6
Koperino	9	2,5
Krefel	18	6,9
Krinkels	1	0,8
Kvik	9	7,5
Lallemand	27	6,8
Leenbakker	9	8,3
Literie 2000	0	0,1
Literie 2000	1	0,8
LTHI	9	8,0
Maria Giuseppe	9	8,0
Maria Giuseppe	9	5,2
Nbsat	9	4,6
Odlices	9	6,5
Okaidi	9	6,6
Casa International	27	6,3
Planet Pneus New	9	8,5
Pro Bail	18	12,8
Redisco	9	7,5
Sojo	9	8,8
Sportdirect.Com	9	3,9
Studio Telecom	9	4,5
Tao Belgique	9	2,0
Vic Mng	9	3,2
Well	9	8,8

Gerpennes Bultia Village	Totale looptijd van de huurovereenkomst	Resterende Looptijd <sup>1</sup>
Aloes Bien Etre	9	6,0
Busa Sandra	3	2,7
Cbc Banque	27	20,2
Club	9	2,1
Codron	4	0,2
Connections	9	6,4
Crets Xavier	9	6,6
Damart	9	2,2
Di	9	2,2
Fit Concept Training	9	4,2
Hunkemoller	9	2,3
Italy Meubles	9	6,3
Kitchen Store	9	7,9
Lada / Soumillon	3	3,1
Lemoine / Lebecq	3	3,0
Morue Jean-Christophe	9	7,3
Pareja / Virone	9	2,4
Raposo Adrien	9	8,9
Signore Invest	9	7,6
Stalens Herbage	3	2,4
Veritas	9	2,2
Wagner Victor	9	7,5

Gosselies Demanet	Totale looptijd van de huurovereenkomst	Resterende Looptijd <sup>1</sup>
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	2,0

Gosselies Chemin de Fer	Totale looptijd van de huurovereenkomst	Resterende Looptijd <sup>1</sup>
Bella Tavola	9	7,8
Centrakor Stores	9	7,8
CEP	9	2,3
Charlesports	9	8,0
Decor Heytens	9	6,8
Delimmo	27	17,6
Media Markt	5	4,8
Ovs Garden	27	25,7
Soccer City	9	7,6
WG Food	9	7,8

Rhode-St-Genèse Chaussée de Waterloo 198-200	Totale looptijd van de huurovereenkomst	Resterende Looptijd <sup>1</sup>
Belgo Concept	9	8,5
BHR Clinic	6	5,5
BNP Paribas	9	2,7
Dental Design	1	0,3
Easylearning	9	8,2
EPM	1	0,3
EPM	1	0,4
Espace Cuir Benelux	9	5,9
Gamtak	1	0,8
Groupe Goffin & Fils	1	1,3
Insafron	1	0,8
Jungers Thierry	1	0,6
Lg Pronett	1	0,9
L'Hermitage	9	3,5
Liegeois Group	0	0,3
LVVH	1	0,5
Mesel	1	1,3
Mob & Com Full Option	1	0,7
Orange Belgium	6	3,4
Proximus	6	4,4
Smart 4 Invest	1	0,6
Solidbot	1	1,5
Sparagus	9	7,3
Synlab Belgium	9	6,0
Telenet	6	4,5
Tomach Engineering	9	8,8
Tour 33	9	6,7
VB Interior Consult	9	7,9
X6	6	3,8

Alleur rue Alfred Deponthière 40	Totale looptijd van de huurovereenkomst	Resterende Looptijd <sup>1</sup>
Ikanbi	9	8,2

<sup>1</sup> tot de laatste afloopdatum

St-Georges-s/Meuse rue Campagne du Moulin 17- 57	Totale looptijd	Resterende Looptijd <sup>1</sup>
	van de huurovereenkomst	
3D Management	18	8,8
A.C. Matic	9	8,8
Aldi Gembloux	27	17,8
Arexo consulting	9	7,4
Bubba ride	6	0,1
CHR de la citadelle association intercom.	9	3,3
Club sa	9	5,6
Di	36	32,7
Euro shoe group	18	11,6
Figuratif	9	4,8
Gelateria John John	36	26,8
Jbc	9	8,6
MM bijoux	9	2,8
My telecoms	9	7,9
Neosmart	3	0,5
Planet parfum	36	31,8
Premaman	18	8,7
Rubicon	27	17,6
Securitas Direct Verisure	9	8,4
Skyfall	9	7,7
SND	18	11,9
TK	9	8,8
Voyages copine	36	27,5

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

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

## BELANGRIJKSTE MARKTTRENDS<sup>2</sup>

### CHARLEROI

#### 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.

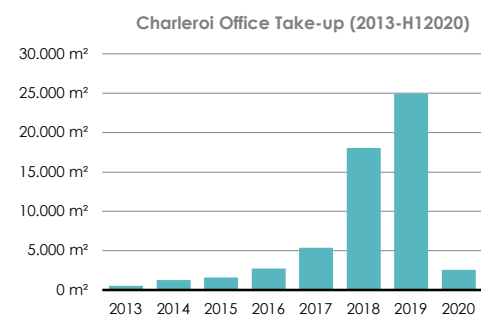
De huurprijzen voor moderne kantoorgebouwen in Charleroi beginnen bij 105 euro/m<sup>2</sup>/jaar en kunnen oplopen tot 125 euro/m<sup>2</sup>/jaar.

#### 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 het eerste semester van 2020 was echter zeer laag, op een niveau dat vergelijkbaar is met dat van 2016, met slechts 4 transacties, waaronder Appeal Studios met 980 m<sup>2</sup> te Boulevard Audent 14, Be-One met 632 m<sup>2</sup> op de avenue Jean Mermoz, Idewe met een huur van 597 m<sup>2</sup> op de Tiroulaan en Grafyts met 350 m<sup>2</sup> te Première Rue 30.

#### Ontwikkeling

De ondergang van de kolen- en staalindustrie in de 20ste 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



<sup>1</sup> tot de laatste afloopdatum

<sup>2</sup> Bron: CBRE



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.

Grote toekomstige projecten zijn onder meer:

#### Left Side Business Park



- 3,5 hectare
- 35.500 m<sup>2</sup> kantoorgebouwen / 33.500 m<sup>2</sup> woningen
- 140 residentiële eenheden
- Groene ruimtes & parkeerplaatsen
- Vergunning toegekend tijdens Q1 2018 voor de FGTB-toren, 1ste 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 Congres Center

#### New Charleroi Stadium



- De faciliteit, met een capaciteit van 20.000 tot 25.000 m<sup>2</sup> zal gebouwd worden in Marchienne-au-Pont, op een braakliggend terrein dat momenteel deel uitmaakt van staal- en mijnbouwontwikkelingen.

## 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 shopping center Rive Gauche, een nieuwe complex van 36.300 m<sup>2</sup> GLA, bestaande uit 100 handelszaken.

#### Ecopole



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

#### Airport



- 50 hectare vrijgemaakt voor 2 industrieparken

#### Development of new districts

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

#### 5E Element



- 150 woningen en 7.000 m<sup>2</sup> kantoren
- Het project zou in 2021 moeten starten (eind verwacht in 2024)

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

### **Place Verte**

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

### **Rue de la Montagne**

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

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

### **Rue de Damprémy**

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

### **Ville 2**

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

### **Belle Fleur**

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

### **Cora Châtelineau**

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

### **City Nord**

City Nord is 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 m<sup>2</sup>, waaronder de Rack Store (7.000 m<sup>2</sup>) en Krinkels (2.150 m<sup>2</sup>). In 2020 opende 4Murs een verkooppriimte van 700 m<sup>2</sup> in het park.

### **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 m<sup>2</sup>). In 2015 werden meerdere panden verhuurd aan grote ketens: Centrakor (2.000 m<sup>2</sup>), Intersport (3.000 m<sup>2</sup>), OVS Garden (1.500 m<sup>2</sup>).

### **Parenthèse**

Het winkelcentrum van 10.000 m<sup>2</sup>, 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.

## Vraag

De vraag in België bedroeg 180.580 m<sup>2</sup> in de eerste helft van 2020, wat een van de hoogste vragen van de afgelopen 10 jaar is. De verdeling tussen de soorten winkels is in lijn met de activiteit van de laatste jaren met 66.320 m<sup>2</sup> vraag naar de grote winkelstraten, 88.516 m<sup>2</sup> voor winkels in de voorstad en 25.630 m<sup>2</sup> voor de winkelcentra.

De commerciële activiteit in Charleroi bedroeg in de eerste helft van 2020 in totaal 4.750 m<sup>2</sup>, voornamelijk in de stadsrand; de 3 grootste transacties waren voor het nieuwe winkelcentrum "Parenthèse". Opmerkelijke transacties zijn onder andere een Carrefour Market met 2.000 m<sup>2</sup> verhuurde oppervlaktes, een JYSK voor 1.000 m<sup>2</sup> en het merk Hubo voor 800 m<sup>2</sup>. Er zijn een paar kleinere transacties in Ville 2 met de merken Flying Tiger, Courir en Mayoral die respectievelijk 211 m<sup>2</sup>, 198 m<sup>2</sup> en 135 m<sup>2</sup> beslaan.

## 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 de eerste helft van 2020 in totaal 815.341 m<sup>2</sup>. In Charleroi was de bezetting relatief laag. Er werden tot nu toe slechts 2 transacties geregistreerd voor een totaal van 12.575 m<sup>2</sup> met de investering van Universells in Jumet Allée Centrale 52 (8.724 m<sup>2</sup>) en de verhuur van 3.851 m<sup>2</sup> in de Blériotstraat in Gosselies.

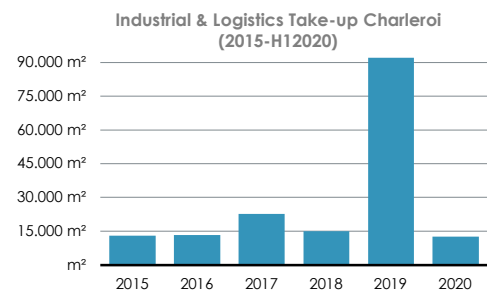
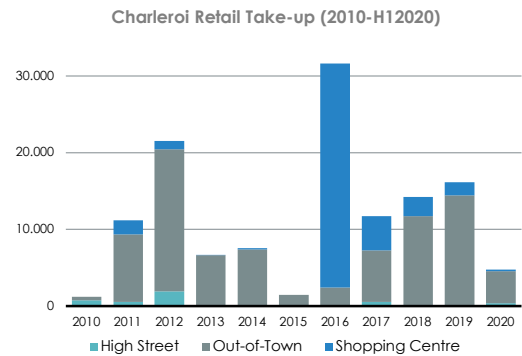
## Investerings

### Overzicht

De waarde van de investeringen op de Belgische markt van handelsvastgoed kwam in de loop van de eerste helft van 2020 uit op 3,01 miljard euro. Het segment van kantoorgebouwen was het meest gewild want het was goed voor meer dan de helft van de totale investeringen, met name 2,1 miljard euro. De investeringen in handelspanden voor de eerste 2 trimesters van 2020 lagen relatief hoog, met een volume van 197,6 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 de rue de la Cabuterre voor 975.000 €.



## FINANCIËEL VERSLAG

### VERSLAG VAN DE COMMISSARIS <sup>1</sup>

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

Aanvang: GAV 2020 – Boekjaar 2020 - Ende: GAV 2024 – Boekjaar 2023

Voor de beschouwde periode werd de Commissaris van PwC een bedrag van 25.000 € exclusief btw toegekend voor erelonen en kosten met betrekking tot de controleopdracht.

### Verslag van de commissaris omtrent de beoordeling van de verkorte financiële staten voor de periode afgesloten op 30 juni 2020<sup>2</sup>

#### Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de in bijlage opgenomen verkorte financiële staten van Warehouses Estates Belgium CVA op 30 juni 2020 bestaande uit het overzicht van de financiële staat, de stand van het globaal resultaat, de evolutie van het eigen vermogen, het kasstroomoverzicht over de periode van 6 maanden afgesloten op die datum, evenals de toelichtingen bij de financiële staten (hierna "verkorte financiële staten").

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

#### Omvang van de beoordeling

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

#### Besluit

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons er toe aanzet van mening te zijn dat de bijgaande verkorte financiële staten, per 30 juni 2020, niet in alle van materieel belang zijnde opzichten opgesteld zou zijn in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

#### Benadrukking van een bepaalde aangelegenheid - Schatting van de reële waarde van vastgoedbeleggingen vanuit Covid-19-perspectief

Wat betreft de Covid-19 pandemie, vestigen wij uw aandacht op punt 3.2 van het halfjaarverslag "Belangrijkste bronnen van onzekerheden met betrekking tot de ramingen", waarin de zaakvoerder toelicht dat er als gevolg van de Covid-19 pandemie een materiële waarderingsonzekerheid van de vastgoedbeleggingen werd opgenomen door de externe schatters in zijn schattingsverslag per 30 juni 2020. Dit betekent dat er een hogere mate van onzekerheid is in de waarderings van vastgoedbeleggingen dan gewoonlijk gezien de toekomstige onbekende impact die Covid-19 kan hebben op de vastgoedmarkt.

Wij brengen geen voorbehoud in ons oordeel tot uitdrukking met betrekking tot deze aangelegenheid.

Sint-Stevens-Woluwe, 24 september 2020

De Commissaris

PwC Bedrijfsrevisoren bv

Vertegenwoordigd door

Damien Walgrave

Bedrijfsrevisor

<sup>1</sup> Het ereloon bedraagt €50.000 excl. btw buiten kosten, buiten uitgaven, buiten IBR-bijdrage en vaste bijdrage per boekjaar voor de revisie van de rekeningen van het boekjaar.

<sup>2</sup> Vrije vertaling

## GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE INFORMATIE

## Geconsolideerde financiële staat (in €)

	Toelichtingen	IFRS 30/06/2020	IFRS 31/12/2019
<b>ACTIVA</b>			
<b>I. Vaste activa</b>		<b>290.327.499</b>	<b>270.986.534</b>
C. Vastgoedbeleggingen	5	290.321.349	270.975.284
- Vastgoed beschikbaar voor verhuur		290.321.349	270.975.284
G. Handelsschulden en andere vaste activa		6.150	11.250
<b>II. Vlottende activa</b>		<b>8.404.129</b>	<b>6.899.240</b>
A. Activa bestemd voor verkoop	5	819.422	1.219.422
- Vastgoedbeleggingen	6	819.422	1.219.422
B. Financiële vaste activa		-	2.449
- Leningen en vorderingen		-	2.449
D. Handelsvorderingen	7 - 9	6.021.404	4.578.276
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa		44.614	51.267
- Andere	9	44.614	51.267
F. Kas en kasequivalenten	9	430.052	203.012
G. Overlopende rekeningen		1.088.637	844.815
- Vooraf betaalde vastgoedkosten		559.218	317.166
- Andere		529.418	527.649
<b>Totaal activa</b>		<b>298.731.628</b>	<b>277.885.774</b>
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>8</b>	<b>152.465.159</b>	<b>157.038.279</b>
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		117.752.310	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
- n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren		32.865.806	31.110.380
D. Nettoresultaat van het boekjaar		-615.199	2.821.758
- Resultaat van het boekjaar		-615.199	2.821.758
<b>VERPLICHTINGEN</b>			
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>		<b>101.237.891</b>	<b>96.676.568</b>
B. Langlopende financiële schulden	9 - 10	101.237.891	96.676.568
a) Kredietinstellingen		101.041.736	96.457.437
c) Andere		196.155	219.131
- Ontvangen huurwaarborgen		196.155	219.131
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>		<b>45.028.578</b>	<b>24.170.927</b>
B. Kortlopende financiële schulden	9 - 11	34.819.629	15.604.274
a) Kredietinstellingen		34.819.629	15.604.274
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	9 - 11	2.058.608	1.944.265
- Toegelaten afdekkingsinstrumenten	12	2.058.608	1.944.265
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	13	2.734.640	3.164.869
a) Exit Tax		1.266.245	1.253.527
b) Andere		1.468.395	1.911.341
- Leveranciers	9	1.067.732	1.568.297
- Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		400.662	343.044
E. Andere kortlopende verplichtingen	9	24.859	24.859
- Andere		24.859	24.859
F. Overlopende rekeningen	14	5.390.843	3.432.660
- Voorschotten vastgoedopbrengsten		3.371.904	3.336.180
- Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten		2.018.939	96.481
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>		<b>298.731.628</b>	<b>277.885.774</b>

## Geconsolideerde stand van het globaal resultaat (in €)

	Toelichtingen	IFRS	IFRS
--	---------------	------	------

		30/06/2020	30/06/2019
<b>I. Huurinkomsten</b>	<b>15</b>	<b>9.514.326</b>	<b>9.361.069</b>
A. Huur		9.576.889	9.386.239
C. Huurkortingen		-62.563	-25.170
<b>III. Met verhuur verbonden kosten</b>		<b>-1.847.014</b>	<b>-278.788</b>
B. Waardevermindering op handelsvorderingen	7	-1.849.774	-383.994
C. Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	7	2.760	105.206
<b>Netto huurresultaat</b>		<b>7.667.312</b>	<b>9.082.282</b>
<b>V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b>	<b>16</b>	<b>2.160.074</b>	<b>2.452.554</b>
A. Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar		537.714	728.603
B. Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen		1.622.360	1.723.951
<b>VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur</b>		<b>0</b>	<b>-2.965</b>
<b>VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b>	<b>16</b>	<b>-2.717.736</b>	<b>-2.833.003</b>
A. Huurlasten gedragen door de eigenaar		-793.281	-928.389
B. Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen		-1.924.455	-1.904.614
<b>VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven</b>		<b>2.353</b>	<b>6.332</b>
<b>Vastgoedresultaat</b>		<b>7.112.002</b>	<b>8.705.199</b>
<b>IX. Technische kosten</b>		<b>-762.161</b>	<b>-794.059</b>
A. Recurrent		-104.807	-88.696
- Verzekeringspremies		-104.807	-88.696
B. Niet-recurrent		-657.354	-705.362
- Grote herstellingen		-590.398	-569.402
- Schadegevallen		-66.955	-135.961
<b>X. Commerciële kosten</b>		<b>-40.469</b>	<b>-54.344</b>
A. Makelaarscommissies		-22.240	-18.907
B. Publiciteit		-18.229	-35.436
<b>XII. Beheerkosten vastgoed</b>	<b>17</b>	<b>-1.072.472</b>	<b>-1.161.308</b>
A. Externe beheervergoedingen		-897.390	-981.395
- Vergoedingen van de zaakvoerder		-287.375	-287.375
- Bezoldiging van de bestuursorganen		-574.509	-657.953
- Vergoeding van de vastgoeddeskundige		-35.506	-36.067
B. Beheerkosten van het patrimonium		-175.082	-179.913
- Advocaten		-24.355	-24.000
- Taksen en vergoedingen		-150.727	-155.913
<b>Vastgoedkosten</b>		<b>-1.875.101</b>	<b>-2.009.710</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>		<b>5.236.901</b>	<b>6.695.489</b>
<b>XIV. Algemene kosten van de Vennootschap</b>	<b>18</b>	<b>-700.242</b>	<b>-626.540</b>
<b>XV. Andere operationele kosten en opbrengsten</b>		<b>87.313</b>	<b>218.241</b>
B. Andere		87.313	218.241
<b>Operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille</b>		<b>4.623.972</b>	<b>6.287.191</b>
<b>XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen</b>		<b>0</b>	<b>83.121</b>
A. Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)		400.000	1.249.879
B. Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen		-400.000	-1.166.758
<b>XVIII. Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen</b>	<b>5</b>	<b>-4.519.275</b>	<b>-1.515.743</b>
A. Positieve variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		822.119	3.860.646
B. Negatieve variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-5.341.395	-5.376.389
<b>XIX. Ander portefeuilleresultaat</b>	<b>19</b>	<b>522.056</b>	<b>-</b>
<b>Operationeel resultaat</b>		<b>626.753</b>	<b>4.854.569</b>



	Toelichtingen	IFRS 30/06/2020	IFRS 30/06/2019
<b>XX. Financiële inkomsten</b>		<b>55</b>	<b>3</b>
A. Geïnde interesten en dividenden		55	3
<b>XXI. Netto interestkosten</b>	<b>20</b>	<b>-1.043.855</b>	<b>-813.986</b>
A. Nominale interestlasten op leningen		-711.056	-496.789
C. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten		-332.799	-317.197
<b>XXII. Andere financiële kosten</b>		<b>-2.271</b>	<b>-2.130</b>
A. Bankkosten en andere commissies		-2.271	-2.130
<b>XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen</b>		<b>-114.343</b>	<b>-934.950</b>
A. Toegelaten afdekkingsinstrumenten		-114.343	-934.950
- Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		-114.343	-934.950
<b>Financieel resultaat</b>		<b>-1.160.414</b>	<b>-1.751.062</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>-533.661</b>	<b>3.103.507</b>
<b>XXV. Vennootschapsbelasting</b>		<b>-61.194</b>	-
Belasting		-61.194	-
<b>XXVI. Exit tax</b>		<b>-20.344</b>	-
<b>Netto resultaat van de kernactiviteiten van het periode</b>		<b>-615.199</b>	<b>3.103.507</b>
<b>Globaal resultaat<sup>1</sup></b>		<b>-615.199</b>	<b>3.103.507</b>
<b>Basisresultaat per aandeel<sup>2</sup></b>		<b>-0,19</b>	<b>0,98</b>
<b>Verwaterd resultaat per aandeel<sup>2</sup></b>		<b>-0,19</b>	<b>0,98</b>

### Resultaat per aandeel (IAS 33)

	Toelichtingen	IFRS 30/06/2020	IFRS 31/12/2019
Eigen vermogen	[A]	152.465.159	157.038.279
Gewogen gemiddeld aantal gewone aandelen in omloop	[B]	3.166.337	3.166.337
Intrinsieke waarde van één maatschappelijk aandeel <sup>3</sup>	[A] / [B]	48,15 €	49,60 €
Beurskoers op afsluitingsdatum	[C]	50,80 €	60,00 €
Basisresultaat per aandeel		-0,19 €	0,98 €
Verwaterd resultaat per aandeel		-0,19 €	0,98 €
Beurskapitalisatie	[B] * [C]	160.849.920 €	189.980.220 €
Vastgoed beschikbaar voor verhuur		290.321.349 €	270.975.284 €
Vastgoed in bezit met het oog op verkoop		819.422 €	1.219.422
Waarde van het vastgoedpatrimonium (reële waarde)		291.140.771 €	272.194.706 €
Schuld ratio volgens Art. 27 van het KB van 14/07/2014		46,47%	41,55%

### Gedetailleerde berekening van de schuld ratio

		IFRS 30/06/2020	IFRS 31/12/2019
<b>Berekeningsmethode voor de Schuld ratio</b>	<b>(a+b+c+d)/e</b>	<b>46,47%</b>	<b>41,55%</b>
+ Langlopende verplichtingen	a	101.237.891 €	96.676.568 €
+ Kortlopende verplichtingen	b	45.028.578 €	24.170.927 €
- Toegelaten afdekkingsinstrumenten	c	-2.058.608 €	-1.944.265 €
- Overlopende rekeningen verplichtingen	d	-5.390.843 €	-3.432.660 €
/ Totaal van het eigen vermogen en de verplichtingen	e	298.731.628 €	277.885.774 €

<sup>1</sup> Het globale resultaat is gelijk aan het netto resultaat van de kernactiviteit van de periode. Met geen enkel ander element wordt rekening gehouden.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> De intrinsieke waarde voor één maatschappelijk aandeel wordt verkregen door het totale eigen vermogen te delen door het aantal aandelen die het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigen.

## KASSTROOMOVERZICHT (IN €)

	Toelichting	IFRS 30/06/2020	IFRS 30/06/2019
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BIJ DE OPENING VAN HET BOEKJAAR<sup>1</sup></b>		<b>203.012</b>	<b>305.355</b>
<b>Resultaat van het boekjaar</b>		<b>-615.199</b>	<b>3.103.507</b>
+/- Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)		1.046.071	816.113
+/- Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten		114.343	934.950
+ Belastingkost (- belastingopbrengst)		61.194	-
<b>Elementen zonder kasgevolgen</b>		<b>6.366.290</b>	<b>1.711.409</b>
- Stijging (+daling) van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		4.519.275	1.515.743
- Gerealiseerde meerwaarden (+ minderwaarden) op vastgoedbeleggingen		-	-83.121
+ Waardeverliezen (- terugnemingen van waardeverliezen) op handelsschulden		1.847.014	278.788
<b>Variaties in de behoefte aan werkkapitaal</b>		<b>-2.019.885</b>	<b>-2.731.041</b>
Bewegingen van actiefbestanddelen		-3.524.862	-1.866.219
Handelsvorderingen		-3.290.143	-1.740.114
Andere vorderingen		9.102	-13.651
Over te dragen kosten en te ontvangen opbrengsten		-243.822	-112.454
Bewegingen van passiefbestanddelen		1.504.977	-864.821
Handelsschulden		-500.565	376.226
Variaties van de belasting- en sociale schulden		70.336	-3.100.767
Andere schulden		-22.976	41.536
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten		1.958.183	1.818.184
<b>- Variatie van de vaste activa</b>		<b>5.100</b>	<b>5.100</b>
<b>- Betaalde belastingen (+ geïnde belastingen)</b>		<b>-61.194</b>	<b>-</b>
<b>KASSTROOM VAN DE OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)</b>		<b>4.896.719</b>	<b>3.840.038</b>
- Verwervingen van vastgoedbeleggingen		-21.740.000	-
- Projectontwikkelingen en inrichtingswerken		-2.125.340	-5.178.128
+ Overdrachten activa bestemd voor verkoop		400.000	1.249.879
<b>KASSTROOM VAN DE INVESTERINGSACTIVITEITEN (B)</b>		<b>-23.465.340</b>	<b>-3.928.249</b>
+ Toename van de financiële schulden		41.352.228	6.402.477
- Daling van de financiële schulden		-17.552.574	-3.141.801
Betaalde interesten		-1.046.126	-816.116
Ontvangen interesten		55	3
Voorschotdividend van het boekjaar <sup>1</sup>			
Uitbetaalde dividenden <sup>1</sup>		-3.957.921	-2.216.436
<b>KASSTROOM VAN DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN (C)<sup>1</sup></b>		<b>18.795.662</b>	<b>228.128</b>
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BIJ DE AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>430.052</b>	<b>445.272</b>

<sup>1</sup> Zie Mutatieoverzicht van het eigen vermogen

## Geconsolideerd overzicht van de mutatie van het eigen vermogen (in €)

	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves					Niet-uitgekeerd resultaat	Eigen vermogen
			wettelijke	voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkings- boekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	van geschatte mutatierechten en - kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	andere		
AU 31/12/2018	8.403.938	26.924.110	40.376	90.723.096	-1.482.198	-8.459.540	2.455.361	37.827.814	156.432.957
Toerekening van het resultaat 2017/2018 aan de reserves				7.263.518	-41.740	-265.418	-2.455.361	-4.500.998	-
Saldo dividend op het resultaat 2017/2018								-2.216.436	-2.216.436
Resultaat van het 1 <sup>e</sup> semester 2019								3.103.507	3.103.507
AU 30/06/2019	8.403.938	26.924.110	40.376	97.986.614	-1.523.938	-8.724.958	-	34.213.887	157.320.028
Voorschotdividend 2019								6.842.510	6.842.510
Resultaat van het 2 <sup>e</sup> semester 2019								-7.124.258	-7.124.258
AU 31/12/2019	8.403.938	26.924.110	40.376	97.986.614	-1.523.938	-8.724.958	-	33.932.138	157.038.279
Toerekening van het resultaat 2019 aan de reserves				-2.423.231	-420.327	-48.031		2.891.590	-
Saldo dividend op het resultaat 2019								-3.957.921	-3.957.921
Resultaat van het 1 <sup>e</sup> semester 2020								-615.199	-615.199
AU 30/06/2020	8.403.938	26.924.110	40.376	95.563.383	-1.944.265	-8.772.989	-	32.250.607	152.465.159

Het eigen vermogen van de Groep daalde met 4 573 k€ ten opzichte van 31 december 2019. Deze daling wordt enerzijds verklaard door de uitbetaling van het saldo van het dividend van € 3,5 per aandeel waartoe de Algemene Vergadering van 28 april 2020 heeft besloten, en anderzijds door het geconsolideerde verlies over de beschouwde periode.

## TOELICHTINGEN BIJ DE JAARREKENINGEN

### Toelichting 1 - Algemene informatie over de Groep

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

De Vennootschap is genoteerd op Euronext Brussels.

De verkorte financiële staten voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2020 omvat de Vennootschap en haar dochterondernemingen (de "Groep"). De consolidatiekring is sinds 31 december 2019 gewijzigd (zie Toelichting 22).

Het boekjaar van de Vennootschap begint op 1 januari en eindigt op 31 december van elk jaar. Bijgevolg presenteert de Vennootschap een halfjaarlijks verslag waarin het totale resultaat over de eerste 6 maanden van het boekjaar 2020, dat de periode van 1 januari tot 30 juni 2020 bestrijkt, wordt vergeleken met de eerste 6 maanden van het boekjaar 2019.

De Raad van Bestuur van WEB SCA heeft de verkorte financiële staten per 22 september 2020 goedgekeurd en heeft toestemming gegeven voor de publicatie ervan.

Bepaalde financiële informatie in dit halfjaarlijks financieel verslag is afgerond. Als gevolg daarvan kunnen de totale getallen in dit rapport enigszins afwijken van de exacte rekenkundige som van de getallen die eraan voorafgaan.

### Toelichting 2 - Belangrijkste grondslagen voor financiële verslaggeving

#### 2.1 Grondslag voor de voorbereiding

De Vennootschap heeft haar financiële staten opgesteld in overeenstemming met:

- de norm IAS 34 - Tussentijdse financiële verslaggeving
- de bepalingen van het koninklijk besluit van 28 april 2018 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

De grondslagen voor de voorbereiding en de methoden voor financiële verslaggeving zijn identiek aan die welke in het Jaarlijks Verslag 2019 op de pagina's 98 tot en met 101 worden uiteengezet.

*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 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 nieuwe normen en wijzigingen van standaarden 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 vanaf 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 classificatie 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 vanaf 1 januari 2022). De groep wijzigingen omvat zowel wijzigingen die beperkt zijn tot drie normen als jaarlijkse verbeteringen van de IFRS, die 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 voor de boekhoudkundige verwerking van 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 dit amendement 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.**

## 2.2. 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 aandelentransacties. De boekwaarde van de investering 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 ontvangen 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 waarderingdoeleinden 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 SCA 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 financiële staten

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

### 3.1 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.



### 3.2 Belangrijkste bronnen van onzekerheden met betrekking tot de ramingen

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 30 juni 2020 bedroegen de liquide middelen die konden worden opgenomen 9.430 k€ in de vorm van gewone leningen en contanten. Op basis van de stand van kennis op 30 juni verwacht de Groep geen latere operationele problemen.**

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

Voor haar raming op 30 juni 2020 heeft WEB Comm.VA een beroep gedaan op CBR.

De uitbraak van het Coronavirus (COVID-19) confronteert de Groep en de externe deskundige met een reeks omstandigheden zonder voorafgaande waarop zij hun oordeel kunnen baseren. Bijgevolg moet een grotere mate van voorzichtigheid en onzekerheid worden toegepast op de gepresenteerde waardering, gezien de onzekere toekomstige impact die deze gezondheidscrisis op de vastgoedmarkt zou kunnen hebben. De Groep stelde echter op 30 juni vast dat het enige deel van haar portefeuille, namelijk Retail, dat rechtstreeks door de crisis werd getroffen, een aanzienlijke mate van veerkracht vertoonde, met name door zijn aanzienlijke gewicht in het segment van huisraad en het feit dat haar retailparken zich in de open lucht bevinden.

#### **Invorderbaarheid van handelsvorderingen**

De COVID-19 pandemie zorgt voor onzekerheid over het vermogen van sommige huurders om in de toekomst hun huurprijs 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 halfjaarrekening voor meer details 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 WEB Comm.VA geboekt worden, worden op hun reële waarde geraamd door de marktzalen van de kredietinstellingen bij wie zij onderschreven werden.

Bemerk dat de Groep geen enkele leasing heeft.

**TOELICHTING 4 – Sectorinformatie (in €)**

De Groep WEB Comm.VA 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.

**Stand van de financiële staat (in €)**

	Kantoren		Logistieke gebouwen		Handelszaken		Andere		Niet-toegewezen		Totaal	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
<b>ACTIVA</b>												
<b>I. Vaste activa</b>											<b>290.327.500</b>	<b>270.986.534</b>
C. Vastgoedbeleggingen	35.259.050	18.334.875	52.729.812	47.460.327	195.308.456	198.192.996	7.024.032	6.987.086	-	-	290.321.350	270.975.284
E. Financiële vaste activa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	-	-	-	-	6.150	11.250	-	-	-	-	6.150	11.250
<b>II. Vlottende activa</b>											<b>8.404.128</b>	<b>6.899.240</b>
A. Activa bestemd voor verkoop	-	400.001	819.421	819.421	-	-	-	-	-	-	819.421	1.219.422
B. Financiële vaste activa	-	-	-	-	-	2.449	-	-	-	-	-	2.449
D. Handelsvorderingen	562.270	288.978	1.377.996	909.473	3.865.682	3.177.704	215.456	202.121	-	-	6.021.404	4.578.276
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.375	375	26.981	2.194	16.258	23.697	-	25.000	-	-	44.614	51.267
F. Kas en kasequivalenten	136.777	-	46.647	-	-	-	-	-	246.629	203.012	430.052	203.012
G. Overlopende rekeningen	53.328	51.582	411.450	124.408	528.498	449.779	44.850	137.982	50.511	81.063	1.088.637	844.815
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>36.012.800</b>	<b>19.075.811</b>	<b>55.412.306</b>	<b>49.315.824</b>	<b>199.725.045</b>	<b>201.857.876</b>	<b>7.284.338</b>	<b>7.352.190</b>	<b>297.140</b>	<b>284.075</b>	<b>298.731.628</b>	<b>277.885.774</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>											<b>152.465.159</b>	<b>157.038.279</b>
A. Kapitaal	-	-	-	-	-	-	-	-	8.403.938	8.403.938	8.403.938	8.403.938
B. Uitgiftepremies	-	-	-	-	-	-	-	-	26.924.110	26.924.110	26.924.110	26.924.110
C. Reserves	-	-	-	-	-	-	-	-	117.752.310	118.888.473	117.752.310	118.888.473
D. Nettoresultaat van het boekjaar	868.480	-271.216	26.427	475.802	-1.180.781	10.019.824	-329.325	-278.394	-	-7.124.258	-615.199	2.821.758
<b>VERPLICHTINGEN</b>												
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>											<b>101.237.891</b>	<b>96.676.568</b>
B. Langlopende financiële schulden	4.717	4.717	1.875.847	-	-	-	-	-	99.357.327	96.671.851	101.237.891	96.676.568
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>											<b>45.028.578</b>	<b>24.170.927</b>
B. Kortlopende financiële schulden	-	-	241.786	-	-	-	-	-	34.577.842	15.604.274	34.819.629	15.604.274
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	-	-	-	-	-	-	-	-	2.058.608	1.944.265	2.058.608	1.944.265
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.212.000	106.115	455.701	274.681	777.075	1.147.062	13.059	40.438	276.805	1.596.572	2.734.640	3.164.869
E. Andere kortlopende verplichtingen	-	-	-	-	-	-	-	-	24.859	24.859	24.859	24.859
F. Overlopende rekeningen	547.611	276.007	1.347.673	754.915	3.424.070	2.254.842	181.348	177.152	-109.859	-30.256	5.390.843	3.432.660
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>2.632.808</b>	<b>115.623</b>	<b>3.947.434</b>	<b>1.505.398</b>	<b>3.020.364</b>	<b>13.421.728</b>	<b>-134.918</b>	<b>-60.803</b>	<b>289.265.940</b>	<b>262.903.827</b>	<b>298.731.628</b>	<b>277.885.774</b>

## Resultatenrekening (in €)

	Kantoren		Logistieke gebouwen		Handelszaken		Andere		Niet-toegewezen		Totaal	
	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>1.011.021</b>	<b>504.813</b>	<b>2.056.219</b>	<b>2.001.880</b>	<b>6.116.412</b>	<b>6.210.459</b>	<b>330.675</b>	<b>365.129</b>	-	-	<b>9.514.326</b>	<b>9.082.282</b>
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>837.832</b>	<b>414.300</b>	<b>1.606.478</b>	<b>1.910.724</b>	<b>4.501.276</b>	<b>6.106.000</b>	<b>166.417</b>	<b>274.176</b>	-	-	<b>7.112.002</b>	<b>8.705.199</b>
IX. Technische kosten	-103.585	-87.108	-172.387	-266.776	-440.078	-356.353	-46.111	-83.822	-	-	-762.161	-794.059
X. Commerciële kosten	-4.946	-2.994	-5.626	-7.683	-29.368	-34.743	-529	-8.924	-	-	-40.469	-54.344
XI. Kosten en taken van niet verhuurde goederen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
XII. Beheerkosten vastgoed	-40.648	-42.242	-374.307	-401.341	-503.519	-497.208	-153.998	-220.517	-	-	-1.072.472	-1.161.308
XIV. Algemene kosten van de Vennootschap	-81.323	-21.796	-238.854	-222.670	-292.629	-270.150	-87.436	-111.925	-	-	-700.242	-626.540
XV. Andere operationele kosten en opbrengsten	2.377	-2.880	73.038	36.816	1.406	158.609	10.492	25.696	-	-	87.313	218.241
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-	-	-	-	-	83.121	-	-	-	-	-	83.121
XVIII. Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen <sup>1</sup>	-153.938	-290.846	-440.684	-1.602.758	-3.870.507	-1.449.552	-54.146	1.827.412	-	-	-4.519.275	-1.515.743
XIX. Ander portefeuilleresultaat	526.263	-	-4.207	-	-	-	-	-	-	-	522.056	-
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>982.032</b>	<b>-33.566</b>	<b>443.450</b>	<b>-553.687</b>	<b>-633.419</b>	<b>3.739.725</b>	<b>-165.311</b>	<b>1.702.096</b>	-	-	<b>626.753</b>	<b>4.854.569</b>
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-43.588</b>	<b>-63.958</b>	<b>-416.647</b>	<b>-607.661</b>	<b>-536.164</b>	<b>-745.763</b>	<b>-164.014</b>	<b>-333.680</b>	-	-	<b>-1.160.414</b>	<b>-1.751.062</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>938.444</b>	<b>-97.524</b>	<b>26.804</b>	<b>-1.161.348</b>	<b>-1.169.583</b>	<b>2.993.962</b>	<b>-329.325</b>	<b>1.368.416</b>	-	-	<b>-533.661</b>	<b>3.103.507</b>
<b>BELASTING</b>	<b>-69.963</b>	-	<b>-377</b>	-	<b>-11.198</b>	-	-	-	-	-	<b>-81.538</b>	-
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>868.480</b>	<b>-97.524</b>	<b>26.427</b>	<b>-1.161.348</b>	<b>-1.180.781</b>	<b>2.993.962</b>	<b>-329.325</b>	<b>1.368.416</b>	-	-	<b>-615.199</b>	<b>3.103.507</b>

<sup>1</sup> Zie toelichting 4, punt Evolutie van de waarde van de portefeuille van voor verhuur beschikbare panden.

## 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) en van het pand waar de Vennootschap gevestigd is (IAS 40.9.c) zoals vermeld in de jaarrekeningen op 31 december 2019, wordt bepaald op de reële waarde.

Bemerk dat de Groep volgens de jaarrekeningen op 31 december 2019 haar kantoren heeft in het gebouw aan de Avenue Jean Mermoz 29 te 6041 Gosselies, dat deel uitmaakt van een site met een totale bebouwd oppervlakte van 20.678 m<sup>2</sup>. Dit gebouw heeft een totale oppervlakte van 1.657 m<sup>2</sup>, waarvan 441 m<sup>2</sup> ingenomen wordt door de Groep. Van deze kantoren werd geen enkele afzonderlijke waardering gemaakt.

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

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

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

Per 30 juni 2020 verwijst de Groep voor de hiërarchie van reële waarden naar de pagina's 106 tot 108 van het FJV per 31 december 2019, dat niet is gewijzigd.

### Evolutie van de waarde van de portefeuille van te verhuren gebouwen (in €)

	30/06/2020	31/12/2019
<b>Saldo bij afsluiting N-1</b>	<b>270.975.284</b>	<b>263.366.300</b>
Verwervingen	21.740.000	-
Alleur	16.810.000	-
Houdeng	4.930.000	-
Projectontwikkelingen	-	5.771.927
Kapitaaluitgaven	2.125.340	3.385.336
Recuperatie van BTW	-	-
Overdracht van gebouwen bestemd voor verkoop	-	102.688
Jumet - Rue de l'Industrie	-	502.688
Courcelles – Rue Général de Gaulle	-	-400.000
Verkopen	-	-
Stijging/(daling) van de reële waarde	-4.519.275	-1.650.967
<b>Saldo bij afsluiting N</b>	<b>290.321.349</b>	<b>270.975.284</b>

Op 22 januari 2020 heeft de Groep een dochteronderneming verworven die een kantoorgebouw bezit in de Luikse regio, in Loncin (Alleur), in het hart van het snelwegknooppunt, op 3 minuten van de afritten van de autosnelweg van Brussel, Namen, Aken. Het is een modulair kantoorgebouw gebouwd in 2019, van 4.700 m<sup>2</sup> op 6 niveaus met 161 parkeerplaatsen. De bezettingsgraad van het terrein is 100% met een vast huurcontract voor 111 maanden dat op 1 mei 2019 in werking is getreden. De jaarlijkse huurinkomsten bedragen ongeveer 1.045 k€ voor een geschatte reële waarde van 16.810 k€.

Op 31 januari 2020 verwerfde de Groep een dochteronderneming die een gebouw van 6.000 m<sup>2</sup> bezit op een terrein van 11.000 m<sup>2</sup> met 71 parkeerplaatsen binnen een multimodaal logistiek platform, "Magna Park" gelegen in Houdeng. De bezettingsgraad is 100%, aangezien het gebouw volledig verhuurd is aan een farmaceutische groep, met een vast huurcontract voor 10 jaar vanaf 1 juli 2017. De jaarlijkse huurinkomsten bedragen 375 k€ voor een geschatte reële waarde van 4.930 k€.

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

Per 30 juni 2020 is de informatie als volgt gedetailleerd:

Actiefcategorie	Waarderings-techniek	Niet-waarneembare gegevens	Actief-categorie – Minimum	Actief-categorie – Maximum	Actiefcategorie – Gewogen gemiddelde
Logistieke gebouwen	Kapitalisatie van de geraamde huurwaarde	Geraamde huurwaarde (GHW)	15,00 €/m <sup>2</sup>	45,00 €/m <sup>2</sup>	35,29 €/m <sup>2</sup>
		Kapitalisatievoet	6,60%	11,50%	8,26%
Handelsgebouwen	Kapitalisatie van de geraamde huurwaarde	Geraamde huurwaarde (GHW)	25,07 €/m <sup>2</sup>	158,73 €/m <sup>2</sup>	94,58 €/m <sup>2</sup>
		Kapitalisatievoet	5,62%	8,17%	6,42%
Kantoorgebouwen	Kapitalisatie van de geraamde huurwaarde	Geraamde huurwaarde (GHW)	55,00 €/m <sup>2</sup>	145,00 €/m <sup>2</sup>	125,92 €/m <sup>2</sup>
		Kapitalisatievoet	5,19%	9,15%	5,96%
Gronden zonder vergunning	Vergelijking	Eenheidsprijzen	101,25 €/m <sup>2</sup>	101,25 €/m <sup>2</sup>	101,25 €/m <sup>2</sup>
Verhuurde gronden	Discounted Cashflow (DCF)	Kapitalisatievoet	6,00%	7,00%	5,87%
		Inflatie	1,50%	1,50%	1,50%
		Resterende looptijd (huurovereenkomst)	48,66 jaar	49,50 jaar	46,21 jaar

### Gevoeligheid van de reële waarde van de onroerende goederen voor de schommelingen van de niet-waarneembare gegevens (in €)

Bij een hypothetische aanpassing van de niet-waarneembare factoren zoals de geraamde huurwaarde ("GHW"), de kapitalisatievoet ("Cap rate") en de huurgelden ("Passing Rent"), waarbij al het overige onveranderd blijft, zou de reële waarde van de portefeuille als volgt schommelen:

Eigendommen	GHW +5%	GHW -5%	Cap Rate - 25bps	Cap Rate + 25bps	Passing Rent +1%	Passing Rent -1%
<b>LOGISTIEKE GEBOUWEN</b>						
Jumet - Rue de l'Industrie 12	821.204	817.641	845.436	794.516	819.422	819.422
Gosselies - Avenue des Etats-Unis 90	1.086.963	1.021.701	1.088.196	1.022.508	1.058.412	1.050.252
Gosselies - Chaussée de Fleurus 157	10.475.016	9.750.093	10.524.092	9.770.445	10.148.601	10.118.213
Courcelles - Rue de la Glacerie 12	7.071.186	6.491.969	6.960.382	6.611.090	6.791.472	6.771.684
Gosselies - Rue de l'Escasse	964.806	880.035	948.873	897.366	923.167	921.673
Fleurus - Avenue de l'Espérance 1	1.256.117	1.152.589	1.239.947	1.170.739	1.206.044	1.202.663
Gosselies - Aéroport	7.071.215	6.528.990	7.015.104	6.597.898	6.813.881	6.786.324
Gosselies - Rue des Emailleries 1-3	5.355.673	4.927.122	5.298.205	4.995.918	5.150.993	5.134.362
Marchienne-Au-Pont - Rue T. Bonehill 30	2.692.148	2.482.675	2.645.138	2.532.164	2.592.339	2.582.485
Gosselies - Avenue Jean Mermoz 29	13.952.633	12.842.057	13.849.660	12.984.819	13.428.322	13.374.013
Houdeng - Rue de la Reconversion	5.077.221	4.786.333	5.115.910	4.760.911	4.952.006	4.911.548
<b>Totaal na variatie</b>	<b>55.824.182</b>	<b>51.681.205</b>	<b>55.530.943</b>	<b>52.138.374</b>	<b>53.884.659</b>	<b>53.672.639</b>
<b>Totaal voor variatie</b>	<b>53.549.233</b>	<b>53.549.233</b>	<b>53.549.233</b>	<b>53.549.233</b>	<b>53.549.233</b>	<b>53.549.233</b>
Variatie	2.274.949	-1.868.028	1.981.710	-1.410.859	335.426	123.406
	4,2%	-3,5%	3,7%	-2,6%	0,6%	0,2%
<b>HANDELSGEBOUWEN</b>						
<b>Totaal na variatie</b>	<b>202.447.959</b>	<b>186.914.433</b>	<b>202.935.084</b>	<b>187.529.824</b>	<b>195.262.407</b>	<b>194.541.329</b>
<b>Totaal voor variatie</b>	<b>195.308.451</b>	<b>195.308.451</b>	<b>195.308.451</b>	<b>195.308.451</b>	<b>195.308.451</b>	<b>195.308.451</b>
Variatie	7.139.508	-8.394.018	7.626.633	-7.778.627	-46.044	-767.122
	3,7%	-4,3%	3,9%	-4,0%	0,0%	-0,4%

Eigendommen	GHW +5%	GHW -5%	Cap Rate - 25bps	Cap Rate + 25bps	Passing Rent +1%	Passing Rent -1%
<b>KANTOORGEBOUWEN</b>						
Rhode-St-Genève - Chaussée de Waterloo 198	14.403.439	13.183.855	14.372.715	13.258.336	13.810.720	13.777.260
Charleroi - Boulevard Joseph II 38-42	3.153.372	2.920.637	3.149.524	2.932.493	3.044.101	3.029.908
Jumet - Rue Frison 56	515.085	471.579	508.786	478.705	493.915	492.749
Gosselies - Rue de Namur 138	1.130.069	1.079.668	1.146.597	1.066.049	1.110.877	1.098.860
Alleur - Rue Alfred Deponthière 40	17.334.963	16.324.744	17.625.172	16.106.523	16.897.131	16.762.577
<b>Totaal na variatie</b>	<b>36.536.928</b>	<b>33.980.483</b>	<b>36.802.794</b>	<b>33.842.106</b>	<b>35.356.744</b>	<b>35.161.354</b>
<b>Totaal voor variatie</b>	<b>35.259.049</b>	<b>35.259.049</b>	<b>35.259.049</b>	<b>35.259.049</b>	<b>35.259.049</b>	<b>35.259.049</b>
Variatie	1.277.879	-1.278.566	1.543.745	-1.416.943	97.695	-97.695
	3,6%	-3,6%	4,4%	-4,0%	0,3%	-0,3%
<b>GRONDEN</b>						
Loverval - Chaussée de Philippeville	304.740	304.740	304.740	304.740	304.740	304.740
Gerpinnes - Chaussée de Philippeville 212	1.087.548	1.087.548	1.137.825	1.040.980	1.087.548	1.087.548
Gosselies - Avenue Jean Mermoz 29	956.361	882.874	956.258	899.956	937.836	916.693
Dampremy - Chaussée de Bruxelles 100	4.704.480	4.704.480	5.009.430	4.426.776	4.704.480	4.704.480
<b>Totaal na variatie</b>	<b>7.053.129</b>	<b>6.979.642</b>	<b>7.408.253</b>	<b>6.672.452</b>	<b>7.034.604</b>	<b>7.013.461</b>
<b>Totaal voor variatie</b>	<b>7.024.032</b>	<b>7.024.032</b>	<b>7.024.032</b>	<b>7.024.032</b>	<b>7.024.032</b>	<b>7.024.032</b>
Variatie	29.097	-44.390	384.221	-351.580	10.572	-10.571
	0,4%	-0,6%	5,5%	-5,0%	0,2%	-0,2%
<b>Algemeen totaal (na variatie)</b>	<b>301.862.198</b>	<b>279.555.763</b>	<b>302.677.074</b>	<b>280.182.756</b>	<b>291.538.414</b>	<b>290.388.783</b>
<b>Algemeen totaal (voor variatie)</b>	<b>291.140.765</b>	<b>291.140.765</b>	<b>291.140.765</b>	<b>291.140.765</b>	<b>291.140.765</b>	<b>291.140.765</b>
	10.721.433	-11.585.002	11.536.309	-10.958.009	397.649	-751.982
	3,7%	-4,0%	4,0%	-3,8%	0,1%	-0,3%

Als gevolg van de huidige COVID-19-pandemie presenteren we hieronder, ter informatie, een gevoeligheidsanalyse voor commercieel vastgoed met een variatie van +/-20% in de geschatte huurwaarde en +/-100bps in de kapitalisatievoet.

Eigendommen	GHW +20%	GHW -20%	Cap Rate - 100bps	Cap Rate + 100bps
<b>Handelsgebouwen</b>				
<b>Totaal na variatie</b>	222.877.959	161.852.863	231.558.798	168.399.471
<b>Totaal voor variatie</b>	195.308.451	195.308.451	195.308.451	195.308.451
	27.569.508	-33.455.588	36.250.347	-26.908.980
	14,1%	-17,1%	18,6%	-13,8%

De gevoeligheid van de reële waarde voor een schommeling van de belangrijkste onderstaande niet-waarneembare gegevens ziet er doorgaans als volgt uit (waarbij al het overige onveranderd blijft):

Niet-waarneembare gegevens	Effect op de reële waarde	
	bij daling van de waarde van het niet-waarneembare gegeven	bij stijging van de waarde van het niet-waarneembare gegeven
GHW/m <sup>2</sup>	negatief	positief
Kapitalisatievoet	positief	negatief
Inflatie	negatief	positief
Actualisatievoet	positief	negatief
Resterende looptijd (huurovereenkomst)	negatief	positief

### Gebruik van de gebouwen

De Effectieve leiding meent dat het huidige gebruik van de vastgoedbeleggingen zoals op reële waarde in de balans opgenomen, gerechtvaardigd is, rekening houdend met de mogelijkheden die de verhuurmarkt biedt en met de huidige technische kenmerken van die gebouwen.



**TOELICHTING 6 – Activa bestemd voor verkoop (in €)**

<b>VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>A. Activa bestemd voor verkoop</b>	<b>819.422</b>	<b>1.219.422</b>
- Vastgoedbeleggingen	819.422	1.219.422

In het eerste semester van 2020 heeft de Groep tegen de reële waarde een commercieel vastgoed in Courcelles (site 20) verkocht.

Op 30 juni 2020 omvatten de activa aangehouden voor verkoop een logistiek gebouw in Jumet (site 1). De Raad van Bestuur bevestigt dat dit pand nog steeds beschikbaar is voor verkoop.

**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.

Het risico met betrekking tot de handelsvorderingen (risico met betrekking tot huurders) wordt beschreven in het hoofdstuk "Risicofactoren" van het Jaarlijks Financieel Verslag 2019.

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

De wijzigingen in de handelsvorderingen worden hieronder nader toegelicht.

<b>OPDELING VAN DE POST "HANDELSVORDERINGEN"</b>	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>D. Handelsvorderingen</b>	<b>6.021.404</b>	<b>4.578.276</b>
Klanten	4.871.712	4.269.015
Klanten debiteurs	-6.938	-
Op te maken facturen	1.705.362	241.172
Te ontvangen creditnota's	60.188	-
Dubieuze vorderingen	1.834.693	672.340
Waardeverminderingen geboekt op dubieuze vorderingen	-2.443.613	-604.251
<b>OPDELING VAN DE POST "KLANTEN" VOLGENS OUDERDOM</b>	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Klanten	<b>4.871.712</b>	<b>4.269.015</b>
Vervallen < 30 dagen	2.587.094	2.842.828
Vervallen 30-59 dagen	176.910	224.180
Vervallen 60-89 dagen	509.438	60.182
Vervallen > 90 dagen	1.598.270	1.141.825
<b>OPDELING VAN DE POST "KLANTEN" VOLGENS TYPE HUURDER</b>	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Klanten</b>	<b>4.871.712</b>	<b>4.269.015</b>
Openbare instellingen	1.479	13.721
Bedrijven	4.861.070	4.219.041
Natuurlijke personen	9.164	36.253
<b>DUBIEUZE VORDERINGEN – OVERZICHT VAN DE BEWEGINGEN</b>	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Saldo op het einde van het voorgaande boekjaar</b>	<b>672.340</b>	<b>658.851</b>
Bedrag van de vorderingen die heringedeeld werden als Dubieuze vorderingen	1.223.151	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	-58.038	-128.603
<b>Saldo op het einde van het boekjaar</b>	<b>1.834.693</b>	<b>672.340</b>
<b>WAARDEVERMINDERINGEN GEBOEKT OP DUBIEUZE VORDERINGEN – OVERZICHT VAN DE BEWEGINGEN</b>	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Saldo op het einde van het voorgaande boekjaar</b>	<b>-604.251</b>	<b>-470.614</b>
Bedrag van de geboekte nieuwe waardeverminderingen	-2.129.183	-314.430
Bedrag van de uitgeboekte waardeverminderingen als gevolg van de recuperatie van de dubieuze vorderingen	260.801	88.350
Bedrag van de uitgeboekte waardeverminderingen in verband met voorgoed verloren vorderingen, waarvoor een waardevermindering geboekt werd.	29.020	92.443
<b>Saldo op het einde van het boekjaar</b>	<b>-2.443.613</b>	<b>-604.251</b>

Op 30 juni 2020 bedroegen de geboekte waardeverminderingen op handelsvorderingen 2.444 k€.

Deze geboekte waardeverminderingen vallen onder drie categorieën:

- Categorie 1: Waardevermindering voor cliënten in rechtszaken, curatele of faillissement (- 1.178 k€ waarvan 433 k€ toe te schrijven aan COVID-19) ;
- Categorie 2: Afschrijving naar aanleiding van overeenkomsten met bepaalde huurders die gesloten zijn voor het publiek en actief zijn in het retail segment (- 380 k€ volledig toe te schrijven aan COVID-19);
- Categorie 3: Een forfaitaire waardevermindering als gevolg van de toepassing van IFRS 9, vastgesteld op basis van de door de groep gekende statistische betalingservaring; d.w.z. 886 k€, waarvan 494 k€ toe te schrijven is aan COVID-19, geboekt rekening houdend met de onzekerheid die deze gezondheids crisis zou kunnen hebben op sommige van onze huurders. Er zij echter op gewezen dat dit bedrag van de voorziening is verhoogd als gevolg van de betalingsfaciliteiten die door de Groep zijn toegekend (gespreid over meerdere maanden van de betrokken huurprijzen) om deze huurders bij te staan wanneer zij gedwongen werden hun vestiging voor het publiek te sluiten.

Van het totale bedrag van de waardevermindering van 2.444 k€ dat per 30 juni 2020 werd geboekt, heeft een bedrag van 1.307 k€ specifiek betrekking op de COVID-19-pandemie. De waardevermindering werd geboekt in overeenstemming met de vereisten van IFRS 9. Hoewel alles in het werk wordt gesteld om de vorderingen van de Groep veilig te stellen, zal een nog niet vastgelegd van dit bedrag leiden tot het boeken van minderwaarden of tot de annulering van vorderingen door kredietnota's.

Er zij op gewezen dat de Groep na de gezondheids crisis op 30 juni 2020 een bedrag van 1.137 k€ aan geboekte waardeverminderingen heeft geboekt, waarvan 580 k€ als gevolg van ingeleide faillissementen en gerechtelijke vereffeningsprocedures, en 166 k€ als gevolg van de sluiting van een bedrijf als gevolg van een brand.

## TOELICHTING 8 – Maatschappelijk kapitaal (in €)

### Aandeelhoudersstructuur en melding van belangrijke deelnemingen in de loop van de beschouwde periode

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

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

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

De kennisgeving dient zo snel mogelijk en uiterlijk binnen een termijn van vier (4) beursdagen plaats te vinden, een 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 48,63% van de totale stemrechten.

Op basis van de informatie in ons bezit op 30 juni 2020 ziet de aandeelhoudersstructuur van WEB Comm.VA eruit zoals beschreven op pagina's 13-14 van dit verslag.

### Evolutie van het maatschappelijk kapitaal van de GVV

Op datum van 30 juni 2020 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 WEPS NV als door de Aandeelhouders geplaatst en volstort worden.

	Maatschappelijk kapitaal	Aantal aandelen	Toelichting
17/09/1998	4.969.837 €	2.028.860	Beursgang
26/02/1999	4.973.268 €	2.028.996	Uitgifte van 136 aandelen als gevolg van de fusie door overnemering van de NV IMMOWA
06/10/2000	4.984.671 €	2.029.982	Uitgifte van 986 aandelen als gevolg van de fusie door overnemering van de NV CEMS en de SA WINIMO
	5.000.000 €	2.029.982	Omzetting van het kapitaal in Euro en kapitaalverhoging ten belope van €15.329 door onttrekking aan de overgedragen resultaten
30/09/2004	6.700.000 €	2.302.791	Uitgifte van 272.809 aandelen als gevolg van de fusie door overnemering 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 9 – Categorieën financiële instrumenten (in €)

	30/06/2020		31/12/2019		Reële waarde- hiërarchie
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde	
<b>FINANCIËLE ACTIVA</b>					
<b>Financiële activa beschikbaar voor verkoop</b>					<b>Niveau 3</b>
<b>Leningen en vorderingen</b>					
Gestorte deposito's					Niveau 2
Handelsvorderingen	6.021.404	6.021.404	4.578.276	4.578.276	Niveau 2
Andere vorderingen	44.614	44.614	51.267	51.267	Niveau 2
<b>Kas en kasequivalenten</b>	<b>430.052</b>	<b>430.052</b>	<b>203.012</b>	<b>203.012</b>	<b>Niveau 2</b>
<b>FINANCIËLE VERPLICHTINGEN</b>					
<b>Reële waarde via de resultatenrekening</b>					
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	2.058.608	2.058.608	1.944.265	1.944.265	Niveau 2
<b>Afgeschreven kost</b>					
Kortlopende financiële schulden	34.819.629	34.819.629	15.604.274	15.604.274	Niveau 2
Langlopende financiële schulden	101.237.891	101.257.325	96.676.568	96.709.741	Niveau 2
Handelsschulden	1.067.732	1.067.732	1.568.297	1.568.297	Niveau 2
Andere schulden	24.859	24.859	24.859	24.859	Niveau 2

## TOELICHTING 10 – Langlopende verplichtingen (in €)

	30/06/2020	31/12/2019
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>101.237.891</b>	<b>96.676.568</b>
<b>A. Voorzieningen</b>	-	-
<b>B. Langlopende financiële schulden</b>	<b>101.237.891</b>	<b>96.676.568</b>
- Kredietinstellingen	101.041.736	96.457.437
- Afschrijfbaar investeringskrediet BNP Paribas Fortis	-	1.150
- Afschrijfbaar investeringskrediet BNP Paribas Fortis	-	4.601
- Afschrijfbaar investeringskrediet BNP Paribas Fortis	519.817	557.400
- Afschrijfbaar investeringskrediet Belfius	1.869.347	-
- 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	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	8.572	34.286
- Afschrijfbaar investeringskrediet BNP Paribas Fortis	4.000	10.000
- Ontvangen huurwaarborgen	196.155	219.131

In totaal zijn de langlopende financiële schulden op 30 juni 2020 met 4.584 k€ gestegen ten opzichte van 30 juni 2019.

Deze variatie kan als volgt worden verklaard:

- een terugbetaling van 75 k€,
- een overdracht naar financiële schulden op korte termijn van 2 kredieten voor een totaal van 16.000 k€,
- de inschrijving op verschillende leningen voor een bedrag van 20.559 k€ voor de financiering van de twee acquisities van afgelopen januari en de realisatie van gekapitaliseerde werken (zie Toelichting 5).

## TOELICHTING 11 – Kortlopende financiële schulden en afgeleide instrumenten (in €)

	30/06/2020	31/12/2019
<b>B. Kortlopende financiële schulden</b>	<b>34.819.629</b>	<b>15.604.274</b>
- Straight loan Belfius bank	3.750.000	5.200.000
- Straight loan BNP Paribas Fortis bank	14.650.000	10.200.000
- Langetermijnleningen BNP Paribas Fortis (aflopend binnen een jaar)	13.000.000	-
- Langetermijnleningen Belfius (aflopend binnen een jaar)	3.000.000	-
- Kortetermijnleningen Belfius	241.786	-
- Kortetermijnleningen BNP Paribas Fortis	7.960	13.465
- Kortetermijnleningen BNP Paribas Fortis	31.840	53.861
- Kortetermijnleningen BNP Paribas Fortis	74.614	73.519
- Kortetermijnleningen BNP Paribas Fortis	51.429	51.429
- Kortetermijnleningen BNP Paribas Fortis	12.000	12.000
<b>C. Andere kortlopende financiële verplichtingen</b>	<b>2.058.608</b>	<b>1.944.265</b>
- Reële waarde van de afgeleide instrumenten	2.058.608	1.944.265

In het verlengde van haar financieel beleid houdt de Vennootschap vast aan haar beleid tot lange termijnfinanciering rekening houdend het feit dat haar vastgoedactiva waarin zij op de lange termijn investeert, gefinancierd moeten worden door leningen op de lange termijn.

Overwegende het feit dat de Groep al haar vastgoedwerken of haar verwevingen financiert door middel van bankleningen, en gelet ook op de onzekerheid met betrekking tot de evolutie volgende Euribor 3 maanden-tarieven, rolt de Groep een voorzichtige strategie uit die erin bestaat om ofwel tegen vaste rentevoet te lenen, ofwel tegen een variabele rentevoet met IFRS-afdekking (IRS = interestvoets-waps, waarbij de Groep de variabele rentevoet krijgt en de vaste contractuele rentevoet betaalt).

De stijging van de financiële schulden op korte termijn met 19.215 k€ is voornamelijk afkomstig van :

1. de overdracht op korte termijn van twee leningen die binnen het jaar vervallen voor 16.000 k€,
2. het opnemen van 3.000 k€ aan straight loans tijdens de lockdownperiode door COVID-19 om de vertragingen bij de inning van de huurinkomsten op te vangen.

## Gedetailleerd overzicht van de gebruikte bankkredieten op 30 juni 2020 en de toekomstige kasstromen die eruit voortvloeien voor de Groep

	Gebouw	Instellingen	Type	Tarief	Einddatum lening	Tarief	< of = 1 jaar Nominaal	> 1 jaar en < 5 jaar Nominaal	> 5 jaar Nominaal	Nominaal – totaal 30/06/2020
30/06/2020	Berchem	BNP Paribas Fortis	LT	Vast	06/01/2021	4,53%	31.840 €	- €	- €	31.840 €
	Berchem	BNP Paribas Fortis	LT	Vast	01/01/2021	4,53%	7.960 €	- €	- €	7.960 €
	Berchem	BNP Paribas Fortis	LT	Vast	30/09/2027	2,68%	74.614 €	336.414 €	183.403 €	594.431 €
	All	Belfius	LT	Variabel	30/09/2023	Euribor + vaste marge	- €	8.500.000 €	- €	8.500.000 €
	Rhode-St-Genèse	BNP Paribas Fortis	LT	Variabel	31/01/2021	Euribor + vaste marge	13.000.000 €	- €	- €	13.000.000 €
	All	Belfius	LT	Variabel	12/05/2025	Euribor + vaste marge	- €	13.000.000 €	- €	13.000.000 €
	All	BNP Paribas Fortis	K	Variabel	Onbeperkte	Euribor + vaste marge	14.650.000 €	- €	- €	14.650.000 €
	All	Belfius	KT	Variabel	Onbeperkte	Euribor + vaste marge	3.750.000 €	- €	- €	3.750.000 €
	All	Belfius	LT	Vast	30/04/2021	1,10%	3.000.000 €	- €	- €	3.000.000 €
	All	BNP Paribas Fortis	LT	Vast	30/09/2021	0,95%	- €	5.000.000 €	- €	5.000.000 €
	All	Belfius	LT	Vast	30/09/2023	1,15%	- €	9.500.000 €	- €	9.500.000 €
	All	BNP Paribas Fortis	LT	Vast	30/11/2022	1,48%	- €	4.000.000 €	- €	4.000.000 €
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Variabel	30/04/2024	Euribor + vaste marge	- €	3.800.000 €	- €	3.800.000 €
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Variabel	30/04/2024	Euribor + vaste marge	- €	700.000 €	- €	700.000 €
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Variabel	30/06/2023	Euribor + vaste marge	- €	250.000 €	- €	250.000 €
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Vast	30/04/2024	1,60%	- €	9.000.000 €	- €	9.000.000 €
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Vast	30/06/2023	1,57%	- €	6.000.000 €	- €	6.000.000 €
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Vast	26/11/2021	1,00%	12.000 €	4.000 €	- €	16.000 €
	St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Vast	19/08/2021	1,89%	51.429 €	8.572 €	- €	60.000 €
	Ontwikkeling Site 9	BNP Paribas Fortis	LT	Variabel	02/01/2025	Euribor + vaste marge	- €	5.000.000 €	- €	5.000.000 €
	Péruwelz	Belfius	LT	Variabel	30/06/2025	Euribor + vaste marge	- €	2.280.000 €	- €	2.280.000 €
	Péruwelz	Belfius	LT	Variabel	30/06/2024	Euribor + vaste marge	- €	6.080.000 €	- €	6.080.000 €
	Péruwelz	Belfius	LT	Variabel	30/06/2022	Euribor + vaste marge	- €	6.840.000 €	- €	6.840.000 €
	Alleur	Belfius	LT	Variabel	20/01/2026	Euribor + vaste marge	- €	- €	6.600.000 €	6.600.000 €
	Alleur	Belfius	LT	Variabel	20/01/2027	Euribor + vaste marge	- €	- €	2.640.000 €	2.640.000 €
	Alleur	Belfius	LT	Variabel	20/01/2027	Euribor + vaste marge	- €	- €	3.960.000 €	3.960.000 €
	Alleur	Belfius	LT	Variabel	30/06/2025	Euribor + vaste marge	- €	2.875.000 €	- €	2.875.000 €
	Houdeng	Belfius	LT	Variabel	30/06/2026	Euribor + vaste marge	- €	- €	2.615.000 €	2.615.000 €
	Houdeng	Belfius	LT	Vast	31/12/2027	1,95%	241.786 €	1.131.093 €	738.254 €	2.111.133 €
								<b>34.819.629 €</b>	<b>84.305.079 €</b>	<b>16.736.657 €</b>



## Contractuele covenanten met de partnerbanken

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 financiële staten 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 hoogstens 55% van de activa niet te overschrijden, of desgevallend een lagere schuldenlast zoals door de FSMA opgelegd. De schuldenlast wordt berekend overeenkomstig de bepalingen van het Koninklijk Besluit betreffende de GVV's.
- verbindt zich ertoe de financiële partners een volume aan financiële verrichtingen toe te vertrouwen in verhouding tot de toegestane kredietlijnen.
- verbindt zich ertoe de schuldafdekkingsratio ("Debt service cover ratio" of "DSCR") > 2 na te leven, en dit op niet geconsolideerde grondslag, zolang de Bank niet volledig terugbetaald is in hoofdsom, interesten en bijbehoren.

De geconsolideerde financiële staten van de Groep gaf op 30 juni 2020 een DSCR<sup>1</sup> aan van 7,6 tegenover 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 de investeringsleningen na de overname van SPI La Louvière nv, die op de overnamedatum een terug te betalen investeringslening van 2.217 k€ had.

Voorts verbindt de Groep zich ertoe tijdens de hele duur van het krediet dezelfde boekhoudkundige regels te zullen toepassen als diegene die gebruikt werden voor de laatste openbaar gemaakte cijfers.

## TOELICHTING 12 – 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.

Op 30 juni 2020 is de nominale waarde van al deze rentevoetafdekkingen gelijk aan 56,7 M€. Dit bedrag moet vergeleken worden met het bedrag van 74,8 M€ aan bankkredieten met variabele rentevoet, wat zich vertaalt in een afdekkingsratio van 58,8%, waarvan de tabel hieronder de gedetailleerde berekening laat zien.

	Instellingen	Einddatum	IRS nominaal	Vaste rentvoet
30/06/2020	Belfius	12/05/2025	13.000.000	0,57% daarna 0,525% <sup>2</sup>
	Belfius	12/08/2021	15.000.000	1,70%
	Belfius	30/06/2022	6.840.000	0,31%
	Belfius	29/09/2023	8.500.000	0,51%
	Belfius	28/06/2024	6.080.000	0,62%
	Belfius	30/06/2025	2.280.000	0,75%
	BNP Paribas Fortis	01/01/2025	5.000.000	0,16%
			<b>56.700.000</b>	

De onderstaande tabel bevat informatie over de toekomstige verplichtingen van de Groep tot de vervaldag van deze verschillende rente-indekkingscontracten in overeenstemming met IFRS 7.39(b).

<sup>1</sup> Debt service coverage ratio = schulddekkingsratio

= Huren (zie deel I.a Huren) / (XXI. Netto rentelasten (zie rubriek XXI.) + Kapitaal terugbetaling van investeringsleningen)

<sup>2</sup> Dit percentage, dat door deze analyse wordt gerechtvaardigd, is het percentage dat in het risicorapport, Risico nr. 14 "Schatkist" in het eerste deel van het JFV 2019 wordt vermeld.

Gebouw	instellingen	Nominaal (bankkredieten – zie Toelichting 8)	Kredieten met vaste rentevoet	Kredieten met variabele rentevoet	Kredieten met variabele rentevoet die een IRS gedekt zijn	Kredieten met variabele rentevoet die niet door een IRS gedekt zijn
Berchem	BNP Paribas Fortis	31.840	31.840			
Berchem	BNP Paribas Fortis	7.960	7.960			
Berchem	BNP Paribas Fortis	594.431	594.431			
All	Belfius	8.500.000		8.500.000	8.500.000	
Rhode-St-Genève	BNP Paribas Fortis	13.000.000		13.000.000		13.000.000
All	Belfius	13.000.000		13.000.000	13.000.000	
All	BNP Paribas Fortis	14.650.000		14.650.000		14.650.000
All	Belfius	3.750.000		3.750.000		3.750.000
All	Belfius	3.000.000	3.000.000			
All	BNP Paribas Fortis	5.000.000	5.000.000			
All	Belfius	9.500.000	9.500.000			
All	BNP Paribas Fortis	4.000.000	4.000.000			
St-Georges	BNP Paribas Fortis	3.800.000		3.800.000		3.800.000
St-Georges	BNP Paribas Fortis	700.000		700.000		700.000
St-Georges	BNP Paribas Fortis	250.000		250.000		250.000
St-Georges	BNP Paribas Fortis	9.000.000	9.000.000			
St-Georges	BNP Paribas Fortis	6.000.000	6.000.000			
St-Georges	BNP Paribas Fortis	16.000	16.000			
St-Georges	BNP Paribas Fortis	60.000	60.000			
Ontwikkeling Site 9	BNP Paribas Fortis	5.000.000		5.000.000	5.000.000	
Péruwelz	Belfius	2.280.000		2.280.000	2.280.000	
Péruwelz	Belfius	6.080.000		6.080.000	6.080.000	
Péruwelz	Belfius	6.840.000		6.840.000	6.840.000	
Alleur	Belfius	6.600.000		6.600.000	6.600.000	
Alleur	Belfius	2.640.000		2.640.000	2.640.000	
Alleur	Belfius	3.960.000		3.960.000	3.960.000	
Alleur	Belfius	2.875.000		2.875.000	1.800.000	1.075.000
Houdeng	Belfius	2.615.000		2.615.000		2.615.000
Houdeng	Belfius	2.111.133	2.111.133			
	<b>TOTAL</b>	<b>135.861.365</b>	<b>39.321.365</b>	<b>96.540.000</b>	<b>56.700.000</b>	<b>39.840.000</b>
	<b>% relatief</b>	<b>100,00%</b>	<b>28,94%</b>	<b>71,06%</b>		
	<b>% relatief</b>			<b>100,00%</b>	<b>58,73%</b>	<b>41,27%</b>

**TOELICHTING 13 – Handelsschulden en andere kortlopende schulden (in €)**

	30/06/2020	31/12/2019
<b>D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden</b>	<b>2.734.640</b>	<b>3.164.869</b>
a) Exit Taks	1.266.245	1.253.527
b) Andere	1.468.395	1.911.341
Leveranciers	1.067.732	1.568.297
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	400.662	343.044

Op 31 december 2019 omvatte de exit taks een bedrag dat verschuldigd was na de fusie door overneming door de Vennootschap van haar dochteronderneming "Centre Commercial St Georges" in 2018. Deze schuld is in de eerste helft van 2020 betaald.

Het op 30 juni 2020 geboekte bedrag van 1.266 k€ komt overeen met de exit taks die verschuldigd is op de twee acquisities die in de loop van het eerste semester van 2020 hebben plaatsgevonden, namelijk 262 k€ voor het gebouw gelegen in Houdeng en 1.005 k€ voor het gebouw gelegen in Loncin / Alleur.

De te betalen exit taks is gelijk aan het verschil tussen de marktwaarde van het gebouw (registratierechten afgetrokken) en de fiscale waarde ervan (na aftrek van de belastinglatenties), vermenigvuldigd met 15%.

**TOELICHTING 14 – Overlopende rekeningen op de passiefzijde (in €)**

	30/06/2020	31/12/2019
<b>F. Overlopende rekeningen</b>	<b>5.390.843</b>	<b>3.432.660</b>
Voorschotten vastgoedopbrengsten	3.371.904	3.336.180
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	2.018.939	96.481

De post "Voorschotten vastgoedopbrengsten" vermeerderd met 1.922 k€ ten opzichte van 31 december 2019.

Deze stijging wordt voornamelijk verklaard door de onroerende voorheffing met betrekking tot het jaar 2020 (1.783 k€). De Groep verwacht de aanslagbiljetten in de loop van het 3e kwartaal 2020 te ontvangen.

**TOELICHTING 15 - Huurinkomsten (in €)**

	30/06/2020	30/06/2019
<b>I. Huurinkomsten</b>	<b>9.514.326</b>	<b>9.361.069</b>
A. Huur	9.576.889	9.386.239
C. Huurkortingen	-62.563	-25.170
E. Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	-	-

Op 30 juni 2020 bedroegen de huurinkomsten van de Groep 9.514 k€ tegenover 9.361 k€ voor dezelfde periode van het vorige jaar. De stijging van 153 k€ is vooral te verklaren door de volgende elementen:

- de aankoop van twee gebouwen (Loncin / Alleur en Houdeng) die leidt tot een stijging van de huurinkomsten met 610 k€ ;
- het vertrek van verschillende huurders (Cedicora, Bricourcelle, Hainaut Caravaning...) tijdens de eerste helft van 2020, wat leidde tot een daling van de bestaande huurinkomsten met 473 k€.

Er zij op gewezen dat de bezettingsgraad op 30 juni 2020 90,02% bedraagt.

**TOELICHTING 16 – Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (in €)**

	30/06/2020	30/06/2019
<b>V. Recuperatie van huurlasten en belastingen</b>	<b>2.160.074</b>	<b>2.452.554</b>
A. Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar aan de huurder	537.714	728.603
B. Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1.622.360	1.723.951
<b>VII. Huurlasten en belastingen</b>	<b>-2.717.736</b>	<b>-2.833.003</b>
A. Huurlasten gedragen door de eigenaar	-793.281	-928.389
B. Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1.924.455	-1.904.614

Uit de vergelijking tussen de rubrieken V en VII hierboven blijkt dat de recuperatiepercentages de volgende zijn:

	30/06/2020	30/06/2019
--	------------	------------

A. Huurlasten gedragen door de eigenaar	67,8%	78,5%
B. Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	84,3%	90,5%

Het tarief van de doorrekening van de door de eigenaar gemaakte huurkosten is gedaald van 78,5% naar 67,8% en het tarief van de doorrekening van de roerende voorheffing en de onroerende voorheffing van 90,5% naar 84,3%.

Deze dalingen zijn voor een groot deel te verklaren door de toename van de huurleegstand in de eerste helft van 2020 ten opzichte van de eerste helft van 2019. Op 30 juni 2020 bedroeg de bezettingsgraad 90,02%, voornamelijk door het vertrek van de huurders Cedicora, Bricourcelles en Hainaut Caravaning.

### TOELICHTING 17 - Beheerkosten vastgoed (in €)

	30/06/2020	30/06/2019
<b>XII. Beheerkosten vastgoed</b>	<b>-1.072.472</b>	<b>-1.161.308</b>
A. Externe beheervergoedingen	-897.390	-981.395
Vergoedingen van de zaakvoerder (inclusief BTW)	-287.375	-287.375
Bezoldigingen van de bestuursorganen	-574.509	-657.953
Vergoeding van de vastgoeddeskundige1	-35.506	-36.067
B. Beheerkosten vastgoed	-175.082	-179.913
Advocaten	-24.355	-24.000
Taksen en vergoedingen	-150.727	-155.913

De bezoldiging van de bestuursorganen is als volgt:

	30/06/2020	30/06/2019
Effectieve leiders	509.708	504.157
waarvan CEO	183.403	231.095
Raad van Bestuur	48.466	141.999
Auditcomité	16.335	11.798
<b>TOTAAL</b>	<b>574.509</b>	<b>657.953</b>

De daling van de bezoldiging van de bestuursorganen wordt verklaard door:

1. Het vertrek van een van de CEO's, Claude Deseille, die met ingang van 1 januari 2020 tot Voorzitter van de Raad van Bestuur is benoemd;
2. Het vertrek van de Voorzitter van de Raad van Bestuur, Valérie Wagner, die sinds 1 januari 2020 haar voltijdse taken als HMS ("Head of Marketing and Sales") heeft hervat;
3. De komst van een nieuwe effectieve manager, Laurent Vensensus, in zijn hoedanigheid van CTO (Chief Technical Officer) op 1 januari 2020.

### TOELICHTING 18 – Algemene kosten van de vennootschap (in €)

	30/06/2020	30/06/2019
<b>XIV. Algemene kosten van de Vennootschap</b>	<b>-700.242</b>	<b>-626.540</b>
Financiële en boekhoudkundige vergoedingen	-137.520	-139.144
Vergoedingen bedrijfsrevisoren	-43.458	-24.667
Vergoedingen externe deskundigen	-86.884	-113.338
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-26.674	-40.671
Kosten bedrijfsvoertuigen en -materieel	-30.136	-27.330
Kosten kantoorbenodigdheden	-44.764	-50.439
Kosten drukken verslag	-29.505	-26.245
Secretariaats- en marketingkosten	-177.719	-63.944
IT-diensten en -producten	-42.543	-39.274
Deelname aan seminaries, opleidingen, beurzen, recepties, sponsoring	-2.393	-48.490
Wettelijke formaliteiten en bijdragen	-64.794	-47.170
Andere algemene kosten	-13.852	-5.828

Er dient te worden opgemerkt dat het mandaat van de PwC Commissaris werd verlengd door de AGE van 5 juni 2020 op basis van honoraria die werden vastgelegd op 50 k€ per jaar voor de wettelijke controle van de Vennootschap. PwC is ook benoemd tot Commissaris van de twee dochterondernemingen die in de afgelopen periode zijn overgenomen.

De stijging van de algemene kosten wordt voornamelijk verklaard door de bezoldiging van het hoofd van de

marketingafdeling (Head of Marketing and Sales), die deze functie op voltijdse basis heeft overgenomen (zie Toelichting 17).

### TOELICHTING 19 – Ander portefeuilleresultaat (in €)

	30/06/2020	30/06/2019
<b>XIX. Ander portefeuilleresultaat</b>	<b>522.056</b>	<b>-</b>

In de eerste helft van 2020 heeft de Vennootschap via twee vastgoedbedrijven twee gebouwen verworven. Deze acquisities, die volgens IFRS 3 werden behandeld als acquisities van activa en niet als bedrijfscombinaties, genereerden een positief resultaat op de portefeuille van 522 k€. Dit resultaat is als volgt gedetailleerd:

1. Gebouw Alleur (kantoor): De prijs die betaald werd voor de aankoop van de aandelen van de vennootschap Business Park Alleur nv die het gebouw bezit, bedraagt 6.802 k€ voor het eigen vermogen op de datum van de controle van 7.328 k€, wat een positief resultaat vertegenwoordigt van 526 k€. De jaarlijkse huurprijs voor dit gebouw bedraagt 1.057 k€ met een huurcontract van 111 maanden vanaf 1 mei 2019;
2. Gebouw Houdeng (logistiek): De prijs die betaald werd voor de aankoop van de aandelen van de vennootschap SPI La Louvière die het gebouw bezit, bedraagt 2.655 k€ voor het eigen vermogen op de datum van de controle van 2.651 k€, wat neerkomt op een negatief resultaat van 4 k€. De jaarlijkse huurprijs voor dit gebouw bedraagt 375 k€.

De reële waarde op datum van aankoop bedraagt 16.810 k€ voor het gebouw gelegen in Alleur en 4.930 k€ voor het gebouw gelegen in Houdeng. Hun acquisitie werd voornamelijk gefinancierd met leningen van kredietinstellingen (zie Toelichting 10).

### TOELICHTING 20 – Netto interestkosten (in €)

	30/06/2020	30/06/2019
<b>XXI. Netto interestkosten</b>	<b>-1.043.855</b>	<b>-813.986</b>
A. Nominale interestlasten op leningen	-711.056	-496.789
C. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-332.799	-317.197

De nominale interestlasten op leningen steeg met 214 k€ ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Deze toename wordt voornamelijk verklaard door:

- de verhoging van de rente op straight loans na grotere opnames van 53 k€,
- een interestlast op nieuwe leningen met betrekking tot de twee acquisities die tijdens de periode werden aangegaan voor een bedrag van 98 k€,
- de daling ten opzichte van 2019 van de geactiveerde tussentijdse rente voor een bedrag van 59 k€.

Op 30 juni 2020 bedroeg de gemiddelde rentevoet berekend door de netto-interestlasten van de periode te delen door de financiële schulden op de afsluitingsdatum 1,54% tegenover 1,45% voor dezelfde periode van het vorige jaar.

### TOELICHTING 21 – Resultaat per aandeel

WEB Comm.VA is genoteerd in compartiment B van Euronext Brussels.

Overeenkomstig IFRS wordt het basisresultaat per aandeel verkregen door het resultaat van het boekjaar (teller) te delen door het gewogen gemiddelde aantal aandelen in omloop tijdens het boekjaar (noemer). Aangezien er bij WEB geen instrumenten zijn die tot verwatering leiden, zijn het basis- resultaat en het verwaterd resultaat identiek.

#### Informatie met betrekking tot het aandeel (IAS 33.73 et 33.73A)

	30/06/2020	30/06/2019
Nettoresultaat van het boekjaar (teller)	-615.199 €	3.103.507 €
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop (noemer)	3.166.337	3.166.337
<b>Basisresultaat per aandeel</b>	<b>-0,19 €</b>	<b>0,98 €</b>
<b>Verwaterd resultaat per aandeel</b>	<b>-0,19 €</b>	<b>0,98 €</b>

## Andere informatie per aandeel

	30/06/2020	31/12/2019
Netto actief	152.465.159 €	157.038.279 €
Aantal aandelen	3.166.337	3.166.337
Intrinsieke waarde van één maatschappelijk aandeel	48,15 €	49,60 €
Beurskoers op afsluitingsdatum	50,80 €	60,00 €
	30/06/2020	30/06/2019
Operationeel resultaat vóór het resultaat op portefeuille	1,46 €	1,99 €
Resultaat op portefeuille	-1,26 €	-0,45 €
Operationeel resultaat	0,20 €	1,53 €
Financieel resultaat	-0,37 €	-0,55 €
Financieel resultaat zonder variaties in de reële waarde	-0,33 €	-0,26 €
Resultaat vóór belasting	-0,17 €	0,98 €
Belasting	-0,02 €	- €
Basisresultaat en verwaterd resultaat van het boekjaar per aandeel	-0,19 €	0,98 €

## TOELICHTING 22 – Consolidatiekring

Vennootschap	Zetel	% belang	% interest	Consolidatiemethode
WEB SCA	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 onderneming alle 100 aandelen van Business Park Alleur nv verworven en op 31 januari 2020 alle 13.806 aandelen van SPI La Louvière nv.

De overname van de aandelen van deze twee ondernemingen werd niet beschouwd als een bedrijfscombinatie omdat de overgenomen activa en 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 gebouwen (concentratietest).

TOELICHTING 23 – Transacties met verbonden partijen (in €)<sup>1,2</sup>

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 benadrukt dat deze verbonden partijen geen andere vergoedingen na uitdiensttreding hebben (IAS 19) van welke aard dan 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 17 van de verkorte financiële staten van 30 juni 2020.

<sup>1</sup> De transacties waarnaar in deze toelichting wordt verwezen, vallen ook onder de toepassing van de artikelen. 37 van het KB van 13/07/2014 betreffende de GVV. Gedurende de twee boekjaren werd geen van deze transacties afgesloten onder voorwaarden die buiten de normale activiteiten van de GVV vallen.

<sup>2</sup> Positieve bedragen komen overeen met vorderingen of uitgaven van de GVV, terwijl negatieve bedragen overeenkomen met schulden of inkomsten.



**Transacties**

Verbonden vennootschappen	Soort prestaties	30/06/2020	30/06/2019
WEPS NV BE0463.639.412	Statutair zaakvoerder:		
	- Vergoedingen van de zaakvoerder	287.375	287.375
	- Financiële en boekhoudkundige kosten	108.181	108.149
	- Administratieve kosten	95.374	96.111
	- Technische kosten	52.018	61.027
	- Kosten bedrijfsvoertuigen	71.471	35.905
	- Remuneratie Bestuurders, Auditcomité, kosten voor marketing en andere	179.509	172.180
	- Diverse kosten	105.293	109.744
W.TEAM NV BE0478.981.050	Bedrijf dat diensten, onderhoud en kleine herstellingen uitvoert aan de vastgoedbeleggingen	344.911	389.528
	Bedrijf dat diensten, grote herstellingen uitvoert aan vastgoedbeleggingen:	131.252	132.308
SPP NV BE0864.622.465	Huurder van kantoren (inkomen)	-23.970	-24.225

Alle transacties met verbonden partijen worden hierboven opgesomd. Bij gebrek echter aan wettelijke criteria voor het inventariseren van de transacties met verbonden partijen die gesloten zouden worden tegen andere dan marktvoorwaarden, wordt hierover in dit document geen informatie verstrekt. Alle facturaties van de Statutaire Zaakvoerder WEPS nv, die over de operationele middelen beschikt voor het besturen van de Vennootschap overeenkomstig Artikel 4 van de wet betreffende de GVV's die opgericht worden in de vorm van Comm.VA van 12 mei 2014, worden pondspondsgewijs doorgerekend.

**Saldo's**

Verbonden vennootschappen	30/06/2020	31/12/2019
WEPS NV BE0463.639.412	-461.104	-273.609

**Toelichting 24 - Markante gebeurtenissen na afsluiting**

We verwijzen de lezer naar de rubriek Management – Evenementen na sluiting aan het begin van het verslag. Voor zover wij weten, is de verkorte financiële staten per 30 juni 2020, zoals deze wordt gepresenteerd, in ieder geval niet onderhevig aan aanpassingen (IAS 10).

## STATUTAIRE REKENINGEN

## Financiële staat (in €)

	IFRS 30/06/2020	IFRS 31/12/2019
<b>ACTIVA</b>		
<b>I. Vaste activa</b>	<b>286.390.808</b>	<b>270.986.534</b>
C. Vastgoedbeleggingen	268.559.718	270.975.284
- Vastgoed beschikbaar voor verhuur	268.559.718	270.975.284
E. Financiële vaste activa	17.824.940	-
- Leningen en vorderingen	8.367.731	-
- Andere	8.367.731	-
- Andere	9.457.209	-
- Belangen in gelieerde of geassocieerde ondernemingen	9.457.209	-
G. Handelsschulden en andere vaste activa	6.150	11.250
<b>II. Vlottende activa</b>	<b>7.776.148</b>	<b>6.899.240</b>
A. Activa bestemd voor verkoop	819.422	1.219.422
- Vastgoedbeleggingen	819.422	1.219.422
B. Financiële vaste activa	150.000	2.449
- Leningen en vorderingen	150.000	2.449
D. Handelsvorderingen	5.638.598	4.578.276
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	44.614	51.267
- Andere	44.614	51.267
F. Kas en kasequivalenten	246.629	203.012
G. Overlopende rekeningen	876.886	844.815
- Vooraf betaalde vastgoedkosten	347.468	317.166
- Andere	529.418	527.649
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>294.166.957</b>	<b>277.885.774</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>151.649.488,80</b>	<b>157.038.279</b>
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	117.752.310	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
- n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	32.865.806	31.110.380
D. Nettoresultaat van het boekjaar	-1.430.869	2.821.758
- Resultaat van het boekjaar <sup>1</sup>	-1.430.869	2.821.758
<b>VERPLICHTINGEN</b>		
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>99.362.044</b>	<b>96.676.568</b>
B. Langlopende financiële schulden	99.362.044	96.676.568
a) Kredietinstellingen	99.172.389	96.457.437
c) Andere	189.655	219.131
- Ontvangen huurwaarborgen	189.655	219.131
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>43.155.424</b>	<b>24.170.927</b>
B. Kortlopende financiële schulden	34.577.842	15.604.274
a) Kredietinstellingen	34.577.842	15.604.274
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	2.058.608	1.944.265
- Toegelaten afdekkingsinstrumenten	2.058.608	1.944.265
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.332.929	3.164.869
a) Exit Tax	-	1.253.527
b) Andere	1.332.929	1.911.341
- Leveranciers	1.056.124	1.568.297
- Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	276.805	343.044
E. Andere kortlopende verplichtingen	24.859	24.859
- Andere	24.859	24.859
F. Overlopende rekeningen	5.161.186	3.432.660
- Voorschotten vastgoedopbrengsten	3.190.002	3.336.180
- Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	1.971.183	96.481
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>294.166.957</b>	<b>277.885.774</b>

<sup>1</sup> Het verschil tussen het "nettoresultaat van het boekjaar" in de financiële staat en het "nettoresultaat" in de staat van het globaal resultaat, is gelijk aan het voorschotdividend 2019.

## Stand van het globaal resultaat (in €)

	IFRS 30/06/2020	IFRS 30/06/2019
<b>I. Huurinkomsten</b>	<b>8.904.551</b>	<b>9.361.069</b>
A. Huur	8.951.989	9.386.239
C. Huurkortingen	-47.438	-25.170
<b>III. Met verhuur verbonden kosten</b>	<b>-1.847.014</b>	<b>-278.788</b>
B. Waardevermindering op handelsvorderingen	-1.849.774	-383.994
C. Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	2.760	105.206
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>7.057.537</b>	<b>9.082.282</b>
<b>IV. Recuperatie van vastgoedkosten</b>	-	-
A. Verkregen vergoedingen op huurschade	-	-
<b>V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b>	<b>2.158.919</b>	<b>2.452.554</b>
A. Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	580.969	728.603
B. Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1.577.951	1.723.951
<b>VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur</b>	-	<b>-2.965</b>
<b>VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b>	<b>-2.674.892</b>	<b>-2.833.003</b>
A. Huurlasten gedragen door de eigenaar	-794.846	-928.389
B. Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1.880.046	-1.904.614
<b>VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven</b>	<b>2.353</b>	<b>6.332</b>
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>6.543.917</b>	<b>8.705.199</b>
<b>IX. Technische kosten</b>	<b>-734.436</b>	<b>-794.059</b>
A. Recurrent	-83.835	-88.696
- Verzekeringspremies	-83.835	-88.696
B. Niet-recurrent	-650.601	-705.362
- Grote herstellingen	-583.645	-569.402
- Schadegevallen	-66.955	-135.961
<b>X. Commerciële kosten</b>	<b>-40.469</b>	<b>-54.344</b>
A. Makelaarscommissies	-22.240	-18.907
B. Publiciteit	-18.229	-35.436
<b>XII. Beheerkosten vastgoed</b>	<b>-1.072.317</b>	<b>-1.161.308</b>
A. Externe beheervergoedingen	-897.390	-981.395
- Vergoedingen van de zaakvoerder	-287.375	-287.375
- Bezoldiging van de bestuursorganen	-574.509	-657.953
- Vergoeding van de vastgoeddeskundige	-35.506	-36.067
B. Beheerkosten van het patrimonium	-174.927	-179.913
- Advocaten	-24.355	-24.000
- Taksen en vergoedingen	-150.572	-155.913
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-1.847.221</b>	<b>-2.009.710</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>4.696.695</b>	<b>6.695.489</b>
<b>XIV. Algemene kosten van de Vennootschap</b>	<b>-637.906</b>	<b>-626.540</b>
<b>XV. Andere operationele kosten en opbrengsten</b>	<b>145.495</b>	<b>218.241</b>
B. Andere	145.495	218.241
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>	<b>4.204.284</b>	<b>6.287.191</b>
<b>XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen</b>	-	<b>83.121</b>
A. Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	400.000	1.249.879
B. Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-400.000	-1.166.758
<b>XVIII. Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen</b>	<b>-4.540.906</b>	<b>-1.515.743</b>
A. Positieve variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	765.218	3.860.646
B. Negatieve variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5.306.125	-5.376.389
<b>XIX. Ander portefeuilleresultaat</b>	-	-
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>-336.622</b>	<b>4.854.569</b>
<b>XX. Financiële inkomsten</b>	<b>60.096</b>	<b>3</b>
A. Geïnde interesten en dividenden	60.096	3
<b>XXI. Netto interestkosten</b>	<b>-1.025.960</b>	<b>-813.986</b>
A. Nominale interestlasten op leningen	-693.162	-496.789
C. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-332.799	-317.197
<b>XXII. Andere financiële kosten</b>	<b>-1.751</b>	<b>-2.130</b>
A. Bankkosten en andere commissies	-1.751	-2.130
<b>XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen</b>	<b>-114.343</b>	<b>-934.950</b>
A. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-114.343	-934.950
- Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-114.343	-934.950

	IFRS 30/06/2020	IFRS 30/06/2019
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-1.081.958</b>	<b>-1.751.062</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>-1.418.580</b>	<b>3.103.507</b>
<b>XXV. Vennootschapsbelasting</b>	<b>-12.289</b>	-
Belasting	-12.289	-
<b>XXVI. Exit tax</b>	-	-
<b>NETTO RESULTAAT VAN DE KERNACTIVITEITEN VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>-1.430.869</b>	<b>3.103.507</b>
<b>GLBAAAL RESULTAAT<sup>1</sup></b>	<b>-1.430.869</b>	<b>3.103.507</b>
<b>BASISRESULTAAT PER AANDEEL<sup>2</sup></b>	<b>-0,45</b>	<b>0,98</b>

### Statutair uitkeerbaar resultaat

	30/06/2020		30/06/2019	
	€	€ / aandeel	€	€ / aandeel
Nettoresultaat van het boekjaar (teller)	-1.430.869	-0,45	3.103.507	0,98
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	1.849.774	0,58	383.994	0,12
Terugneming van bijzondere waardeverminderingen op handelsvorderingen	-2.760	-0,00	-105.206	-0,03
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-	-83.121	-0,03
Positieve variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-765.218	-0,24	-3.860.646	-1,22
Negatieve variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.306.125	1,68	5.376.389	1,70
Veranderingen in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	114.343	0,04	934.950	0,30
<b>Uitkeerbaar resultaat</b>	<b>5.071.394</b>	<b>1,60</b>	<b>5.749.866</b>	<b>1,82</b>
Aantal aandelen	3.166.337	3.166.337	3.166.337	3.166.337
Uitkeerbaar resultaat voor de periode, basis en verwaterd per aandeel	1,60	1,60	1,82	1,82

### Statutaire resultaat per aandeel (IAS 33)

	Toelichtingen	IFRS	IFRS
		30/06/2020	31/12/2019
Eigen vermogen	[A]	151.649.489	157.038.279
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande gewone aandelen	[B]	3.166.337	3.166.337
Intrinsieke eenheidswaarde van een bedrijfsaandeel	[A] / [B]	47,89 €	49,60 €
Koers van het aandeel op de sluitingsdatum	[C]	50,80 €	60,00 €
Basisresultaat per aandeel		-0,45 €	0,98 €
Verwaterde winst per aandeel		-0,45 €	0,98 €
Marktkapitalisatie	[B] * [C]	160.849.920	189.980.220
Beleggingsvastgoed beschikbaar voor verhuur		268.559.718	270.975.284
Vastgoedbeleggingen vrijgehouden ter verkoop		819.422	1.219.422
Waarde van de onroerende goederen		269.379.140	272.194.706
Schuld ratio volgens art. 27 van het KB van 14/07/2014		45,99%	41,55%

### Gedetailleerde berekening van de statutaire schuld ratio

	Toelichtingen	IFRS	IFRS
		30/06/2020	31/12/2019
Berekeningswijze van de schuld ratio	(a+b+c+d)/e	45,99%	41,55%
+ Langlopende verplichtingen	a	99.362.044,12	96.676.568,29
+ Kortlopende verplichtingen	b	43.155.424	24.170.927
- Toegestane afdekkingsinstrumenten	c	-2.058.607,80	-1.944.265,16
- Overlopende verplichtingen	d	-5.161.185,66	-3.432.660,22
/ Totaal eigen vermogen en verplichtingen	e	294.166.957	277.885.774

<sup>1</sup> Het totale inkomen is gelijk aan het nettoresultaat van de kernactiviteiten van het jaar; er hoeft geen rekening te worden gehouden met andere posten.

<sup>2</sup> ESMA-verordening juli 2016 - IAP-prestatie-indicator

De "gewone en verwaterde winst per aandeel" wordt verkregen door het "globale resultaat" te delen door het aantal aandelen dat het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigt.

Voor meer informatie:

CAROLINE WAGNER

Chief Administrative Officer [cwagner@w-e-b.be](mailto:cwagner@w-e-b.be)

ANTOINE TAGLIAVINI

Chief Financial Officer [atagliavini@w-e-b.be](mailto: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

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

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