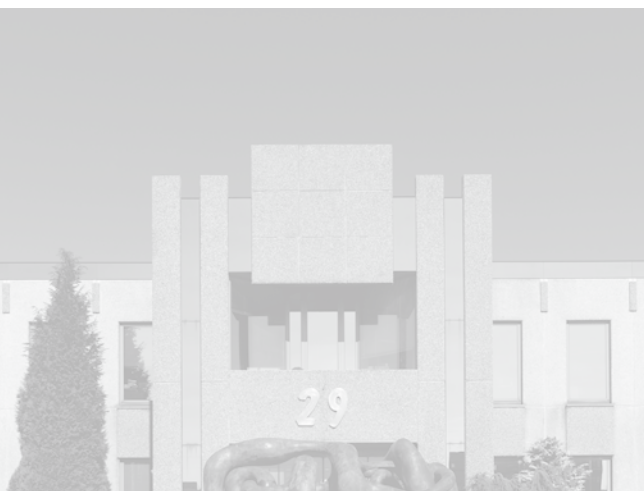


Financieel jaarverslag
2010



“We are building opportunities”

Warehouses Estates Belgium sca

Inhoudsopgave

1. Identificatie	5
2. Risicofactoren	8
3. Verantwoordelijke personen	20
4. Kerncijfers	21
I. Statutair jaarverslag	24
5. Gegevens over de Emittent	26
5.1. Algemeen	26
5.2. Beleggingsbeleid	26
5.3. Belangrijkste verrichtingen in het boekjaar 2010	27
5.4. Trendgegevens	31
5.5. Informatie op grond van artikel 34 van het Koninklijk besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt	32
5.6. Risicobeheersing	33
5.7. Naleving van sociale, economische en milieugerelateerde criteria	33
II. Corporate Governance	34
6. Verklaring inzake deugdelijk bestuur	36
6.1. Corporate Governance bij WEB cva	36
6.2. Interne risicobeheersings- en controlesystemen	38
6.2.1. Verantwoordelijkheden inzake interne risicobeheersing en controle	38
6.2.2. Beschrijving van de interne risicobeheersings- en controlemaatregelen van WEB cva	38
6.3. Informatie als bedoeld bij artikel 14 van de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in genoteerde vennootschappen en artikel 34 van het Koninklijk besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten	39
6.3.1. Aandeelhoudersstructuur en kennisgevingen van belangrijke deelnemingen tijdens het boekjaar 2010	39
6.3.2. Toepassing van het bepaalde in artikel 34, 3°, 5°, 7° en 8° van het Koninklijk besluit van 14 november 2007 op WEB cva	40
6.4. Organen, comités en leiding	43
6.4.1. Beherend vennoot en Zaakvoerder	44
6.4.2. Raad van Bestuur van WEB nv, statutaire zaakvoerder	45
6.4.3. Effectieve leiders van WEB cva	54
6.4.4. Comités	55
6.5. Regels ter voorkoming van voor belangenconflicten	57
6.6. Regels inzake marktmisbruik	59
6.7. Vergoedingsverslag	59
6.7.1. Beschrijving van de procedures	59
6.7.2. Verklaring over het vergoedingsbeleid voor het boekjaar 2010	61
6.8. Externe audit	62
6.9. Andere bestuursaangelegenheden	62
7. Dienstenovereenkomsten	63
8. Deelnemingen en stock options	64
9. Op WEB cva uitgeoefende controle	65
9.1. Openbaarmaking van belangrijke deelnemingen	65
9.2. Wijziging in controle	65
9.3. Aandeelhoudersovereenkomsten	65
III. Vastgoedverslag	66
10. Activiteiten van de Emittent	68
10.1. Beschrijving van de activiteiten	68
10.1.1. Hoofdactiviteiten	68
10.1.2. Belangrijkste markten	69
10.2. Toestand op de markten waar de Bevak actief is	69
11. Beschrijving van de vastgoedportefeuille	73
11.1. Overzicht van het in portefeuille gehouden vastgoed – stand per 30 september 2010	73
11.2. Waardering	98
11.3. Beleggingswaarde van vastgoed per 30 september 2008, 2009 en 2010	101
11.4. Netto-inventariswaarde per aandeel	110

11.5.	Rechten en lasten	110
11.6.	Aard van de gebouwen (per 30 september 2008, 2009 en 2010)	110
11.7.	Analyse van de spreiding naar diverse criteria	111
11.8.	Identificatie van de top 10 gebruikers-bewoners volgens diverse criteria	112
12.	Beleggingsstrategie	113
12.1	Beleggingsdoelstelling en -beleid	113
12.2	Beleggingsbeperkingen	114
12.3	Belangrijkste verrichtingen in de boekjaren 2008 - 2009	115
12.4	Belangrijkste geplande desinvesteringen	119
IV	Financieel verslag	120
13	Verslagen van de commissaris-revisor per 30 september 2008, 2009 en 2010	122
14	Boekhoudkundige en financiële toestand per 30 september 2010	128
14.1	Overzicht van de financiële situatie	130
14.2	Resultatenrekening	132
14.3	Mutatieoverzicht van eigen vermogen	134
14.4	Kasstroomtabel (in €)	135
14.5	Toelichtingen voor het boekjaar 2010	136
15	Financiële gegevens	161
15.1	Gegevens per aandeel	164
15.2	Beurskoers van WEB cva	165
15.3	Uitgiftepremie (agio) en/of disagio	166
15.4	Nettowerkkapitaal	166
15.5	Eigen vermogen en vreemd vermogen	167
16	Dividenduitkeringsbeleid	168
16.1	Dividenduitkeringen in de afgelopen vijf boekjaren	168
16.2	Toekomstig dividenduitkeringsbeleid	169
17	Belangrijke wijzigingen in de financiële of zakelijke positie van WEB cva tijdens het laatste boekjaar	170
18	Cashflow en eigen vermogen	171
18.1	Eigen vermogen	171
18.2	Cashflow (kasstromen)	171
18.3	Leningsvoorwaarden en financieringsstructuur	171
18.4	Beperking inzake aanwending van het kapitaal	171
18.5	Naar verwachting vereiste financieringsbronnen voor toekomstige beleggingen/investeringen en vastgoedkosten	171
V	Permanente document	172
19	Algemene inlichtingen	174
19.1	Ontstaansgeschiedenis en belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van de activiteiten van WEB cva	174
19.2	Identificatie van de Emittent	175
19.3	Structuur en organisatie	176
19.4	Maatschappelijk doel	177
20	Belangrijkste contracten	179
20.1	Hypotheke, waarborgen en zekerheden	179
20.2	Door WEB cva als verhuurder gesloten huurcontracten	179
20.3	Aannemingsovereenkomsten	180
20.4	Financieringscontracten	181
20.5	Hedgingcontracten	181
20.6	Dienstenovereenkomsten	182
21	Beleggingsbeleid	183
22	Maatschappelijk kapitaal en aandelen	183
22.1	Kapitaal en aandelen	184
22.2	Aard van de aandelen	184
22.3	Toegestaan kapitaal	185
22.4	Eigen aandelen	186
23	Samenvatting van enige bepalingen in de statuten, het Corporate Governance Charter en het reglement van orde van WEB cva	186

23.1	Bepalingen met betrekking tot de leden van de bestuursorganen, leidinggevende en toezichthoudende organen	186
23.2	Rechten, voorrechten en beperkingen verbonden aan de aandelen De effecten zijn ondeelbaar ten aanzien van de Bevak. In geval van splitsing van het eigendomsrecht op een aandeel, worden de daarmee samenhangende rechten uitgeoefend door de vruchtgebruiker.	187
23.3	Beschrijving van de vereiste handelingen om de rechten van aandeelhouders te wijzigen	187
23.4	Beschrijving van de voorwaarden inzake bijeenroeping van en toetreding tot algemene vergaderingen	187
23.5	Beschrijving van de bepalingen die een controlewijziging mogelijk kunnen vertragen, uitstellen of verhinderen	188
23.6	Bepalingen inzake transparantieverklaringen	189
23.7	Bepalingen inzake kapitaalwijziging	189
24	Werknemers	190
25	Onderzoek en ontwikkeling, octrooien en licenties	190
26	Deelnemingen	190
27	Gerechtelijke en scheidsrechterlijke procedures	191
28	Dienstverleners	192
28.1	Vastgoeddeskundigen	192
28.2	Commissaris	192
28.3	Beleggingsbeheerders en beleggingsadviseurs	192
29	Bewaring	193
29.1	Depothoudende bank	193
29.2	Nadere regels inzake bewaring	193
29.3	Vergoeding	193
VI	Statuten	194
30	Gecoördineerde statuten	196

1. Identificatie

Naam	WAREHOUSES ESTATES BELGIUM
Rechtsvorm	commanditaire vennootschap op aandelen (cva)
Statuut	vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal (bevak) naar Belgisch recht
Adres	Avenue Jean Mermoz 29 – B-6041 Charleroi (Gosselies)
Telefoon	+32 71 259 259
Fax	+32 71 352 127
E-mail	info@w-e-b.be
Ondernemingsnummer	0426.715.074
Oprichtingsdatum	4 januari 1985 onder de naam “Temec”
Datum van toelating tot Eurolist	1 oktober 1998
Duur	zonder beperking
Kapitaal	6.700.000 € ⁽¹⁾
Aantal aandelen	2.302.791 ⁽¹⁾
Commissaris-revisor	Deloitte, vertegenwoordigd door dhr. Philip MAEYAERT
Zaakvoerder	Warehouses Estates Belgium nv
Balansdatum	30 september
Datum van dividendbetaling	de vierde werkdag volgend op de gewone algemene vergadering
Depothoudende bank	Dexia Bank België nv
Vastgoeddeskundige	Winssinger & Vennoten nv

⁽¹⁾ Stand per 30 september 2010. Het maatschappelijk kapitaal en het aantal aandelen zijn ongewijzigd gebleven vergeleken met het vorige boekjaar.

Risicofactoren

RACK STORE CITY NORD

RN5-6041 Gosselies

- Winkel en magazijn van 6.365 m²
- Huurovereenkomst werd vernieuwd op 01/04/2009 voor een looptijd van 9 jaar
- 90 parkingplaatsen
- Perfect voorbeeld van de herbestemming van oude industriële gebouwen...
- Rack Store heeft in januari 1996 geopend met 600m², momenteel huren ze ongeveer 5.000m² in navolging van vele uitbreidingen waarvan de laatste dateert van april 2010.

Rack Store richt zich op de mode voor vrouwen, mannen en kinderen met een concept dat uniek is voor België, een niet te missen plaats...



2. Risicofactoren

Aan elke belegging in effecten zijn per definitie risico's gebonden. Dit gedeelte beoogt nadere toelichting te geven op bepaalde risico's van WAREHOUSES ESTATES BELGIUM cva (hierna "WEB cva" of "Vennootschap" of "Emittent" of "Bevak" te noemen). Beleggers worden erop gewezen dat de hieronder voorgestelde lijst met risico's niet volledig is en dat er mogelijk andere risico's kunnen bestaan die niet gekend of onwaarschijnlijk zijn, of waarvan op de datum van voorliggend jaarverslag wordt aangenomen dat ze geen ongunstige weerslag hebben op WEB cva, haar activiteit of financiële positie.

Om met volledige kennis van zaken beslissingen te nemen wordt de beleggers aangeraden de hierna vermelde risico's, de onzekerheden en alle andere ter zake dienende informatie in dit jaarverslag in overweging te nemen alvorens te beleggen in de aandelen van WEB cva. Daarbij is het de bedoeling dat de beleggers zich terdege bewust zijn van het feit dat deze risico's de aandelen van WEB cva in waarde kunnen doen verminderen, waardoor de beleggers het gevaar lopen hun inleg volledig of gedeeltelijk te verliezen.

Risicofactoren verbonden aan de Emittent en diens activiteiten

Risico's van afhankelijkheid ten aanzien van personen op sleutelposities

Indien personen op sleutelposities in een met WEB cva vergelijkbare onderneming niet beschikbaar zijn, kan dat een beletsel vormen voor de deugdelijke voortzetting van de bedrijfsvoering van de Vennootschap, wat op middellange of lange termijn negatief kan doorwerken op haar resultaten en op haar activiteit in het algemeen.

Eén van de specifieke risico's die kunnen leiden tot de afwezigheid van een persoon op een sleutelpositie bij WEB cva is het verbod om een

bestuurdersmandaat uit te oefenen dat deze persoon wordt opgelegd krachtens het bepaalde in artikel 39 van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles. In het kader van een geschil tussen de fiscus en dhr. Robert Wagner, dhr. Laurent Wagner en mevr. Valérie Wagner, bestuurders van de statutaire zaakvoerder WEB nv, betreffende de fiscale behandeling van een aandelenverkoop die in 2002 plaatsvond tussen hen en Bel Is Immo nv (toentertijd "Société Wallonne à Portefeuille" nv), heeft de belastingadministratie een klacht ingediend tegen hen alsook tegen dhr. Duchateaux, onafhankelijk bestuurder van de statutaire zaakvoerder WEB nv, inzonderheid uit hoofde van bepaalde inbreuken als bedoeld bij artikel 39 van de wet van 20 juli 2004 (valsheid en gebruik van valse stukken en misbruik van vertrouwen).

Ingevolge deze klacht en ondanks de regeling die in de tussentijd werd getroffen met de belastingadministratie, op grond waarvan de betrokkenen alle gevorderde bedragen in hoofdsom, boeten, vermeerdering en kosten hebben verevend en zodoende de aanspraken van de fiscus definitief ten einde hebben gebracht, werden ze in maart 2010 rechtstreeks gedagvaard om te verschijnen voor het hof van beroep te Bergen, waarbij één van de bij de klacht betrokken personen een voorrecht van rechtsmacht genoot. De tenlasteleggingen worden formeel betwist. De ten laste gelegde feiten hebben betrekking op de verkoop van aandelen die hun persoonlijk toebehoren alsook de gevolgen daarvan in Bel Is Immo nv, maar staan los van hun mandaat in de Bevak. Deze procedure heeft derhalve helemaal niets te maken met de Bevak en haar bestuur, maar kan tot gevolg hebben, wanneer één of meer betrokkenen veroordeeld worden, dat ze gedwongen worden ontslag te nemen uit hun functie van bestuurder en, in voorkomend geval, van effectieve leider. Er werd nog geen enkele terechtzitting vastgelegd in deze zaak.

Hoe dan ook, om een dergelijke blokkering te vermijden als gevolg van de afwezigheid of onbekwaamverklaring van een persoon op een sleutelpositie heeft WEB cva een zodanige administratieve en financiële structuur opgezet dat zij perfect in staat is de continuïteit van haar bedrijfsvoering te verzekeren, zelfs wanneer personen op sleutelposities, onder wie de leden van de familie Wagner, niet beschikbaar zijn.

Risico's verbonden aan het bezit van een minderheidsbelang

De controlerende aandeelhouder van WEB cva bezit meer dan de helft van het kapitaal en de stemrechten van WEB cva. Het percentage van het meerderheidsbelang van de controlerende aandeelhouder en van de minderheidsdeelneming van het publiek heeft ongetwijfeld gevolgen voor het besluitvormingsproces in de Vennootschap, met dien verstande dat de zeggenschap in handen blijft van de controlerende aandeelhouder. De mogelijkheid dat minderheidsaandeelhouders invloed uitoefenen op de besluitvorming van de algemene vergadering is klein, aangezien zij in principe geen blokkeringsminderheid vormen in de algemene vergadering. Bovendien kan het zijn dat de genomen besluiten niet altijd overeenstemmen met de belangen van de minderheidsaandeelhouders.

Marktrisico's

• Economische risico's

Aan elke belegging zijn tot op zekere hoogte economische risico's verbonden. Dat geldt ook voor vastgoedbeleggingen. Dit risico wordt evenwel fors verminderd door de specifieke eigenschappen van WEB cva, namelijk dat zij over een breed gespreide vastgoedportefeuille beschikt (zie voor meer informatie daaromtrent het punt « Risico's verbonden aan bepaalde aspecten van de portefeuillespreiding » hierna), zowel qua aantal huurders (± 200), als wat betreft de kwaliteit van deze huurders, de verscheidenheid van de sectoren en bedrijfstakken waarin zij actief zijn en, last but

not least, de bestemming van de gebouwen die WEB cva bezit.

Dat neemt niet weg dat de economische crisis negatief heeft doorgewerkt op de vastgoedmarkt in zijn geheel. De vastgoeddeskundige van de Vennootschap heeft echter altijd een behoedzame aanpak gevolgd zodat de economische crisis slechts een verwaarloosbare impact heeft gehad op de waardering van de vastgoedbeleggingen van WEB cva in 2009, en deze waardering helemaal niet heeft beïnvloed in 2010. De variatie in reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 30 september 2010 bedraagt 125.422,23 € tegenover – 59.830,54 € per 30 september 2009.

In perioden van economische en conjuncturele tegenwind krijgen tal van ondernemingen te kampen met een terugval van hun activiteiten, waardoor de werkgelegenheid daalt en, als gevolg daarvan, eveneens de koopkracht. Deze activiteitsdaling kan een afname van de behoeften aan huuroppervlakte tot gevolg hebben. Uit de door de vastgoeddeskundige WINSSINGER & Vennoten nv opgegeven cijfers blijkt dat de bezettingsgraad (gemeten naar huurinkomsten) van het volledige vastgoedbestand van WEB cva per 30 september 2010 met 2,73% gedaald is van 96,43% per 30 september 2009 naar 93,70% per 30 september 2010.

WEB cva blijft sereen ten aanzien van deze lichte teruggang van haar totale bezettingsgraad. Dit is toe te schrijven aan diverse factoren die het gevolg zijn van strategische beleidskeuzes van WEB cva wat de reconversie van bepaalde vastgoedlocaties betreft:

1. Site 10: Demanet 6041 Gosselies: Voor deze site is de bezettingsgraad teruggevallen tot 54,84% op de balansdatum van het boekjaar 2010, tegenover 81,46% bij de vorige jaarafsluiting. Deze site had tot dusver een overwegend industriële bestemming, maar is nu in volle omwenteling. Voor deze sanering van oude industriegebouwen die tot dusver in gebruik waren, bleek het in een eerste fase nood-

- zakelijk eind 2009 gebouwen te slopen, wat een aanzienlijke huurleegstand heeft teweeggebracht. In de toekomst krijgt dit project een commerciële bestemming met de aanleg van zes grote handelsruimten. Een eerste gebouw werd tijdens het verslagjaar opgetrokken als vestigingsplaats voor een supermarkt van de keten « RED » (Groep DELHAIZE). Er werd een huurcontract gesloten voor een bepaalde duur van 27 achtereenvolgende jaren die ingaat zodra het gebouw volledig en overeenkomstig de gestelde eisen werd opgeleverd nadat de momenteel aangevraagde sociaaleconomische vergunning werd verkregen (naar verwachting in het eerste kwartaal van het boekjaar 2011). Deze eerste fase heeft nu al verstrekkende gevolgen, aangezien de beleggingswaarde van de site in één jaar tijd met 27,72% is gestegen van 5.390.000 € per 30 september 2009 naar 6.884.000 €. Na voltooiing van de tweede fase zullen de jaarlijkse huurinkomsten met om en bij 670.000 € toenemen.
2. Site 1: Rue de l'Industrie 12 te 6040 Jumet: De bezettingsgraad voor deze site bedraagt 49,63% op de balansdatum van het boekjaar 2010 na het vertrek van de huurder (Cediwall) eind februari 2010. Een nieuwe huurder (Literie Internationale) heeft begin september 2010 zijn intrek genomen in het pand en heeft een huuroptie voor het resterende gedeelte van het gebouw. WEB cva verwacht daarom de huurleegstand weg te kunnen werken vóór de halfjaarafsluiting van het komende boekjaar.
 3. Site 27: Avenue du grand vivier 26 te 6041 Goselies: Voor deze site is de bezettingsgraad teruggelopen tot 0% op de balansdatum van het boekjaar 2010, tegenover 100% bij de vorige jaarafsluiting. WEB cva heeft ervoor gekozen de site in de huidige staat na het vertrek van de huurder (Véranda Confort) op 31 augustus 2010 niet opnieuw te verhuren. Reden hiervoor was dat de site te verouderd was om er een nieuwe commerciële activiteit te ontplooiën. Dit gebouw zal dus op korte termijn worden gesloopt om plaats te maken voor twee nieuwe

handelsruimten met een oppervlakte van elk 1.500 m², waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd. Nu reeds werden huurovereenkomsten ondertekend met nationale en internationale ketens. Dit project zal naar verwachting de jaarlijkse huurinkomsten doen toenemen met om en bij 300.000 € in de loop van het tweede semester van het boekjaar 2011.

De weerslag van deze projecten op de huurleegstand bedraagt 3,54%.

• Risico's verbonden aan de vastgoedmarkt

Het huurprijsniveau en de waardering van vastgoed dat eigendom is van WEB cva worden sterk beïnvloed door de vraag naar en het aanbod van huur- en koop panden op de vastgoedmarkt.

In de vastgoedsector wordt het verloop van vraag en aanbod beïnvloed door de algemene economische conjunctuur. Bijgevolg kan een verslechtering van de belangrijkste macro-economische indicatoren in België een weerslag hebben op het activiteitsniveau en de ontwikkelingsvooruitzichten van WEB cva. De activiteit van WEB cva wordt inderdaad beïnvloed door de economische cycli aangezien die een indirecte weerslag hebben op de beleggingen en het huurbedrag van particulieren in de vastgoedsector.

De belangrijkste risico's waarmee WEB cva te maken krijgt houden verband met de bezettingsgraad van haar gebouwen, het verloop van de huurinkomsten en de waarde van haar vastgoedportefeuille.

Risico's verbonden aan het vastgoedbezit

• Risico's voor de huurinkomsten

WEB cva loopt het risico huurinkomsten teerven door het vertrek van huurders na afloop van een huurovereenkomst. Wat dat betreft, komt de gemiddelde restlooptijd van de huurovereen-

komsten van WEB cva uit op iets meer dan zes jaar, waardoor dit risico sterk vermindert. Deze gemiddelde restlooptijd wordt als volgt berekend: voor elke individuele klant neemt WEB cva de restlooptijd per huurder naargelang van de datum waarop de huurovereenkomst het laatst werd verlengd, in verhouding tot het aantal huurcontracten.

In de volgende tabel staat een overzicht van de duur van de huurovereenkomsten van de gezamenlijke huurders.

Huurperiode	Aantal	Percentage
1 maand	1	0%
3 maanden	2	0,04%
6 maanden	6	0,22%
1 jaar	18	0,44%
2 jaar	1	0,48%
3 jaar	9	1,09%
4 jaar	1	3,38%
6 jaar	2	2,85%
9 jaar	135	57,23%
12 jaar	2	1,52%
16 jaar	1	0,46%
18 jaar	6	4,29%
20 jaar	2	6,44%
27 jaar	15	16,62%
36 jaar	5	4,95%
Totaal	206	100%

De brede spreiding van het vastgoed waarin WEB cva belegt maakt het bovendien mogelijk het opzeggingsrisico van huurovereenkomsten te verdelen over een omvangrijk huurdersbestand (meer dan 200) en over de grote verscheidenheid aan activiteiten van elke huurder (industrie, kantoren en retail).

Reeds enkele jaren, behalve dan in oudere contracten die niet uitdrukkelijk daarin voorzien, wordt bij de ondertekening van een huurovereenkomst altijd een contractueel vastgelegde huurwaarborg voorgeschreven die betaald moet worden voordat de huurder zijn intrek neemt in het gehuurde pand. Deze huurwaarborg komt overeen met drie maanden huur. In bepaalde gevallen krijgt WEB cva waarborgen van andere aard,

zoals een waarborg van de moedermaatschappij van de huurder van de door WEB cva verhuurde gebouwen.

De uitstaande vorderingen op klanten worden elke maand uiterst nauwkeurig gescreend door de administratieve directie om na te gaan in hoeverre de debiteuren kredietwaardig zijn.

Na twee zonder gevolg gebleven herinneringsbrieven en een ingebrekestelling wordt het dossier doorgegeven aan de juridisch adviseur van WEB cva die een gerechtelijke procedure instelt om deze huurwaarborg te laten verstrekken.

• Risico's verbonden aan bepaalde aspecten van de portefeuillespreiding

Bij de beursintroductie van WEB cva heeft de CBFA voor de vastgoedlocatie City Nord een afwijking toegestaan aan WEB cva op grond van artikel 43 van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks. Deze vastgoedlocatie maakt immers meer dan 20% van de totale activa van WEB cva uit. Deze site vertegenwoordigt vandaag 34,18% van de totale activa van WEB cva, zodat WEB cva nog steeds deze afwijking op het vereiste in het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks nodig heeft. Zolang WEB cva niet voldoet aan deze vereisten en de bovenvermelde afwijking moet genieten, zal haar schuldenlast kleiner blijven dan 33%.

• Risico van huurleegstand

De bezettingsgraad (occupancy rate) blijft conjunctuurgevoelig. Daarom beheert WEB cva haar klantenbestand actief om de huurleegstand en de omloopsnelheid van huurders in haar vastgoedportefeuille tot een minimum te beperken.

Het team dat instaat voor het gebouwenbeheer waakt regelmatig en proactief over de algemene huurtoestand van het gezamenlijke vastgoedvermogen van WEB cva, en dient ervoor te zorgen dat klachten van huurders snel worden afgehandeld. Het verkoopteam treedt regelmatig in contact met de huurders en stelt hun desgevraagd

alternatieven uit de portefeuille voor. Ook al blijft deze activiteit van essentieel belang om de huurinkomsten veilig te stellen, ze heeft weinig invloed op de huurprijs van een leegstaand gebouw omdat die prijs afhangt van de marktomstandigheden.

Ondanks deze maatregelen kan echter niet worden uitgesloten dat WEB cva te maken krijgt met een aanzienlijke huurleegstand.

Per 30 september 2010 bedraagt de bezettingsgraad 93,70% op jaarbasis. Een daling van de bezettingsgraad met 1% zou het operationele vastgoedresultaat van WEB cva negatief beïnvloeden in grootorde van ± 110.000 €.

• Risico's eigen aan vastgoedbeleggingen

Aan elke vastgoedbelegging zijn tot op zekere hoogte risico's verbonden. Dat geldt ook voor geëffectieerde vastgoedbeleggingen. Door te beleggen in een bevak met een breed gespreide vastgoedportefeuille kan dit risico in zekere mate worden verdeeld.

De belangrijkste risico's die verbonden zijn aan een vastgoedbelegging hebben te maken met het verloop van de vraag naar en het aanbod van huuren koop panden op de vastgoedmarkt en met de technische veroudering van het vastgoed.

Diverse factoren kunnen leiden tot positieve of negatieve waardeveranderingen van vastgoed, van de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille of onderhouds- en renovatiekosten van WEB cva.

Verder valt op te merken dat:

- de huurprijzen geïndexeerd zijn, wat betekent dat de huurinkomsten van een bevak gelijke tred houden met de inflatie;
- een belegging in een bevak doorgaans te beschouwen is als een belegging op middellange of lange termijn voor ten minste twee jaar;

- het aandeel van WEB cva, precies omdat dit beursgenoteerd is, ook schommelt naargelang van het beursklimaat.

De Raad van Bestuur en het managementteam van WEB cva stellen alles in het werk om op continuïteitsbasis een optimale meerwaarde te creëren in de portefeuille van de Bevak, niet alleen door de hoogstaande kwaliteit van commercieel en technisch beheer, maar ook door een zorgvuldige afweging te maken voor nieuwe beleggingen en investeringen en in detail na te gaan welke kansen zich aandienen om beleggingen af te stoten (desinvesteren).

• Inflatierisico

Huurprijzen en vergoedingen worden jaarlijks geïndexeerd afhankelijk van het verloop van de gezondheidsindex of de consumentenprijsindex. Bijgevolg is WEB cva in mindere mate blootgesteld aan het inflatierisico in perioden van stagenerende rentetarieven, wanneer er dus sprake is van gematigde inflatie.

In de meeste huurcontracten zijn clausules opgenomen met als doel de ongunstige gevolgen voor de Vennootschap te beperken bij een negatieve variatie van het indexcijfer.

Het door WEB cva gelopen inflatierisico heeft dus in de eerste plaats te maken met het feit dat de kosten die zij moet dragen op een andere grondslag geïndexeerd kunnen worden dan de gezondheidsindex en bijgevolg sneller kunnen stijgen dan de huurprijzen.

Wanneer de nominale rentetarieven stijgen, gaan de reële rentetarieven omhoog als gevolg van de negatieve inflatie. Deze stijging doet de financiële kosten sneller toenemen dan de indexering van de huurinkomsten. Zoals vermeld in het punt "Kredietrisico's" heeft WEB cva al het nodige gedaan om zich in te dekken tegen dergelijke risico's.

• Schaderisico's

WEB cva loopt het risico dat er zich zware schadegevallen voordoen in haar gebouwen.

Om dit risico te beperken worden de gebouwen gedekt door verzekeringen. De gebouwen zijn gedekt tegen risico's van brand, storm, hagel, waterschade, glasschade, burgerlijke aansprakelijkheid gebouw, arbeidsconflicten, aanslagen, rook, autobotsingen en elektrische risico's.

Per 30 september 2010 is het risico dat de gebouwen vernietigd worden door brand of andere calamiteiten verzekerd voor een totale herbouwwaarde van 145.717.074 €. Deze verzekering dekt 108,05% van de reële waarde van het vastgoedbezit van WEB cva, zijnde 134.858.558 €. Daarin is het kapitaalbedrag voor de gebouwen begrepen alsook de eventuele inboedel, periodiek geïndexeerd op basis van de ABEX-index² (referentie-index = indexcijfer van 1 januari 2010, zijnde 670).

Er wordt ook een algemene vergoedingsgrens toegepast. Deze grens bedraagt 14.955.357 € per 30 september 2010 per site en per verzekerd schadegeval (in bepaalde gevallen is de vergoedingsgrens kleiner dan de waarde van de verzekerde sites die in de bijlagen tot de polis vermeld staan).

De waarborgen "huurderving" veroorzaakt door een schadegeval tot aan de herbouw, "instandhouding- en opruimingskosten", "verhaal van huurders of bewoners", "verhaal van derden" worden samen verzekerd ten belope van 10% van de verzekerde bedragen in alle rubrieken van zaakschade.

Bovendien wordt elke nieuwe belegging van 12.500.000 € of minder automatisch gedekt (onder dezelfde voorwaarden als hierboven beschreven) a rato van 100% van de waarde van het gebouw, mits een driemaandelijke regularisatie

² De ABEX-index (Associatie van Belgische Experten) weerspiegelt de veranderingen in kosten van woningbouw en particuliere woningen (1914, index ABEX = 1). De ABEX-index geeft uitdrukking aan een nationaal gemiddelde en de ontwikkeling van dit gemiddelde over een welbepaalde periode.

plaatsvindt. Boven dit bedrag moet onmiddellijk aangifte worden gedaan.

• Risico's van beschadiging van gebouwen

WEB cva loopt het risico dat haar gebouwen in waarde verminderen als gevolg van slijtage te wijten aan het gebruik door de huurders, wat gepaard kan gaan met operationele kosten.

De directe operationele kosten hangen in hoofdzaak af van twee factoren:

- 1/ de ouderdom en kwaliteit van de gebouwen bepalen de omvang van de onderhouds- en herstellingskosten. Deze uitgaven worden opgevolgd door het team dat instaat voor het gebouwenbeheer. De uitvoering van de werkzaamheden wordt uitbesteed;
- 2/ de omvang van de huurleegstand en de omloopsnelheid van de huurders bepalen de omvang van de uitgaven voor leegstaande ruimte, de huurkosten, de vernieuwingskosten, de aan nieuwe klanten verleende kortingen, stuk voor stuk factoren die WEB cva beoogt tot een minimum beperkt te houden door haar portefeuille actief en op commerciële wijze te beheren.

Er worden periodieke controles uitgevoerd om na te gaan welke preventieve of correctieve onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd moeten worden. Naargelang van de aflooptdatum van de huurovereenkomsten en de staat van de gebouwen worden grootschalige renovatieprogramma's opgezet door WEB cva. Tijdens het boekjaar eindigend per 30 september 2010 werden in de winkelgalerij in het retail park City Nord grootschalige vernieuwingswerkzaamheden uitgevoerd die nader omschreven worden in de toelichting 4 bij de jaarrekening van WEB cva per 30 september 2010. Voor het komende boekjaar liggen meerdere projecten ter studie. Een opsomming van deze projecten staat in de toelichting 32 van hoofdstuk 14 "Financiële en boekhoudkundige toestand afgesloten per 30 september 2010" van dit financiële jaarverslag.

De bouw- en vernieuwingsprojecten van vastgoed worden overigens uitgewerkt, bestudeerd en ge-

controleerd door het inhouse managementteam met als doel ze binnen de toegekende termijnen en budgetten te voltooien. Als dergelijke werkzaamheden uitblijven, kunnen de activa van WEB cva op middellange en lange termijn inboeten aan aantrekkingskracht.

- **Risico's verbonden aan de reële-waardeontwikkeling van vastgoedbeleggingen**

WEB cva loopt het risico op verandering van de reële waarde (fair value) van haar vermogen zoals die wordt bepaald via onafhankelijke schattingen door het onafhankelijke expertisebureau WINSSINGER & Vennoten nv. Dat heeft gevolgen voor het nettoresultaat, voor de intrinsieke waarde per Aandeel en voor de schuldenlast van WEB cva. Een variatie van 1% van het vastgoedvermogen heeft een weerslag van om en bij 0,3% op de schuldenlast (debt ratio). Verder heeft dit een weerslag in grootorde van 1,3 miljoen € op het nettoresultaat en van 0,59 € op de intrinsieke waarde per aandeel.

- **Regelgevingsrisico's**

Aanpassingen in de regelgeving of reglementering, inzonderheid op het vlak van huur, milieu, stedenbouw en belastingen, en de daaruit voortvloeiende nieuwe verplichtingen voor WEB cva kunnen gevolgen hebben op haar rentabiliteit en op de waarde van haar vermogen.

Dat is eveneens het geval voor mogelijke wijzigingen in de op bevak toepasselijke wetgeving, meer in het bijzonder de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevak.

- **Risico verbonden aan het verlies van het statuut van bevak**

Indien WEB cva haar vergunning als vastgoedbevak verliest, wat bijvoorbeeld het geval kan zijn bij ernstige en voortdurende miskening door WEB cva van de bepalingen opgenomen in de wet

van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en/of het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevak (of de wettelijke of reglementaire bepalingen waardoor die in de toekomst vervangen worden), of indien het percentage van de onder het publiek verspreide effecten onder de drempel van 30% valt, kan dit tot gevolg hebben dat WEB cva niet alleen het voorrecht van deze gunstige fiscale behandeling verliest, maar vooral dat de continuïteit van haar bedrijfsvoering in het gedrang komt.

Wanneer WEB cva haar vergunning verliest, heeft dat bovendien tot gevolg dat zij verplicht is de aangegane kredieten vervroegd terug te betalen op grond van de clause inzake vervroegde aflossing die in de overeenkomsten is opgenomen.

WEB cva beschouwt dit als een louter theoretisch risico aangezien zij erop toeziet dat alle op haar rustende verplichtingen stipt worden nageleefd.

- **Risico's verbonden aan fusies, overnames, verbouwingen en verkopen van vastgoedactiva**

Bepaalde gebouwen die behoren tot de vastgoedportefeuille van WEB cva werden verworven in het kader van overnames van ondernemingen of verkrijgingen van aandelen. In geval van fusie of splitsing door overname bepaalt het Wetboek van vennootschappen dat het volledige vermogen, zowel activa als passiva (fusie) of de ingebrachte onroerende goederen met de contracten en daarmee samenhangende schulden, lasten en risico's (splitsing) overgaan op WEB cva. Bij verkrijging van aandelen staat WEB cva in voor de schulden (passiva) van de verworven onderneming naar evenredigheid van het belang dat zij daarin houdt.

Ook al heeft WEB cva de gebruikelijke voorzorgsmaatregelen genomen voor dergelijke verrichtingen, het kan niet worden uitgesloten dat schulden of passiva die niet in de jaarrekening van deze ondernemingen vermeld stonden toch overgegaan zijn op WEB cva naar aanleiding van deze verrichtingen. WEB cva loopt overigens het

risico dat in de verworven vastgoedactiva gebreken of tekortkomingen worden ontdekt die de reële waarde of eventuele wederverkoopwaarde ervan kunnen aantasten.

Om zich optimaal daartegen te beschermen doet WEB cva een beroep op extern personeel dat gespecialiseerd is in het onderkennen en beheersen van deze risico's. Bij elke overname wordt een due diligence-onderzoek uitgevoerd naar juridische, boekhoudkundige, fiscale en milieutechnische aspecten. Ondanks deze voorzorgsmaatregelen kan het zijn dat bepaalde juridische, boekhoudkundige, fiscale of milieutechnische problemen blijven bestaan die bijkomende investeringen en onvoorziene meerkosten vergen.

Bij de verbouwing of verkoop van vastgoed kan het bovendien zijn dat de kosten hoger liggen dan het door het managementteam van WEB cva ingeschatte niveau als gevolg van verschuivingen in het marktklimaat in het algemeen (bijvoorbeeld door een rentedaling of stijging van de grondstoffenprijzen) of op de vastgoedmarkt in het bijzonder (bijvoorbeeld wetswijziging inzake BTW of belastingen). Deze meerkosten kunnen ertoe leiden dat de verwachte winstmarge inkrimpt en de bedrijfsresultaten van WEB cva afnemen. Ook dat kan een aanzienlijke negatieve weerslag hebben op de activiteiten, de financiële positie of de resultaten van WEB cva.

• **Risico's verbonden aan administratieve vergunningen en toelatingen**

Om uitbreidingsprojecten op portefeuilleniveau te operationaliseren, moeten overeenkomstig de geldende wetgeving administratieve vergunningen en toelatingen worden verkregen, zowel op stedenbouwkundig gebied, als op milieutechnisch, sociaal en economisch vlak.

Het managementteam van WEB cva geeft op dagbasis follow-up aan de lopende dossiers om zo spoedig mogelijk de vereiste vergunningen en toelatingen te verkrijgen.

Bepaalde terreinen werden overigens verworven in het kader van de wet van 30 september 1970 op de economische expansie. In de verwervingsakten van deze percelen zijn clausules opgenomen die de verkrijger (koper) verplichten een bepaalde economische activiteit op de site te handhaven en waarbij bepaalde verrichtingen goedgekeurd moeten worden door de Intercommunale pour la Gestion et la Réalisation d'Etudes Techniques et Economiques (IGRETEC).

De wildgroei van daarmee samenhangende procedures vergt een doorlopende opleiding waarop het managementteam van WEB cva nauwlettend toeziet. In complexe gevallen vraagt het managementteam advies aan deskundigen ter zake.

De complexiteit van deze formaliteiten heeft zonder enige twijfel gevolgen voor de tijdsduur die nodig is om vergunningen en toelatingen te krijgen. Daarom wordt deze termijn niet alleen bij de verwerving van nieuwe gebouwen ingecalculleerd, maar ook bij de ondertekening van nieuwe huurcontracten om het vertrouwen van de klanten te behouden. Moeilijkheden bij het verkrijgen van de vereiste administratieve vergunningen en toelatingen kunnen echter financiële gevolgen hebben voor WEB cva.

• **Risico's verbonden aan bestemmingswijzigingen van gebouwen**

Wanneer een gebouw als gevolg van bepaalde omstandigheden een nieuwe bestemming moet krijgen, bijvoorbeeld wanneer dit verhuurd wordt aan een huurder die een andere werkzaamheid uitoefent dan de vorige huurder, kunnen zowel WEB cva als de gebruikers-bewoners van het desbetreffende pand zich genoodzaakt zien een aanvraag in te dienen tot wijziging van de uitgereikte vergunningen. Deze vergunningen zijn vaak moeilijk te verkrijgen. Daardoor kunnen de gebouwen in kwestie blijven leegstaan, ook al bestaan er wel degelijk kandidaat-huurders.

In dergelijke gevallen doet het management van WEB cva al het nodige om de risico's te beperken door realistische prognoses te maken bij on-

dertekening van de huurovereenkomst en daarin opschortende voorwaarden op te nemen voor het geval de vergunningen al dan niet worden verkregen. Bedoeling hiervan is uiteraard te vermijden dat WEB cva welke schadevergoeding dan ook zou moeten betalen wanneer geen vergunning wordt uitgereikt.

Bovendien wordt voorafgaand aan de ondertekening van een nieuwe huurovereenkomst waarop deze risico's van toepassing zijn, met bijzondere aandacht nagegaan of de geplande activiteit verenigbaar is met de grondbestemming op het gewestplan.

Tenslotte worden eventuele overlast, hinder of nadelige gevolgen (wagenpark, geluidshinder, afvalbeheer, riolering/afwatering...) die door deze bestemmingswijziging kunnen ontstaan in een bredere context bekeken om te vermijden dat vergeefse stappen worden ondernomen en dat WEB cva nodeloze kosten moet maken. WEB cva heeft geen verzekeringspolis gesloten om de in voorkomend geval daaruit voortvloeiende inkomstenderving te dekken. Bijgevolg kunnen moeilijkheden in verband met een bestemmingswijziging van gebouwen financiële gevolgen hebben voor WEB cva.

- **Risico's verbonden aan mogelijk omvangrijke werkzaamheden**

Mettertijd bestaat de kans dat er op de onroerende goederen, waaruit de portefeuille van WEB cva is samengesteld, omvangrijke werkzaamheden uitgevoerd moeten worden. Als dergelijke werkzaamheden uitblijven, kunnen de activa van de Vennootschap op middellange en lange termijn inboeten aan aantrekkingskracht. Gelet op de uitstekende staat van het vastgoedbestand waaruit de huidige portefeuille van WEB cva is samengesteld is dit risico thans uiterst gering.

- **Risico's verbonden aan medecontractanten van WEB cva**

Als opdrachtgever (committent) is WEB op grond van artikel 30bis van de wet van 27 juni 1969 tot

herziening van de besluitwet van 28 december 1944 betreffende de maatschappelijke zekerheid der arbeiders verplicht na te gaan of de leverancier in orde is met de betaling van zijn RSZ-bijdragen en belastingen. Deze controle wordt uitgevoerd via de website van de sociale zekerheid door het BTW-nummer van de aannemer in te voeren. Bij elke factuur worden twee documenten gevoegd met de huidige toestand van de leverancier en een bijzondere vermelding dat wel of niet een bedrag wordt ingehouden. In geval van inhouding moet het bedrag aan de RSZ en/of fiscus worden doorgestort op hetzelfde ogenblik dat de betrokken leverancier wordt betaald. Na elke betaling worden deze documenten geïnventariseerd en geklasseerd om te dienen als bewijsmiddel bij een controle. Dit risico is bijgevolg onbeduidend in het geval van WEB cva.

- **Bouwriscico's en mijnbouwriscico's**

De ondergrond van de regio Charleroi werd op grote schaal ontgonnen door de steenkoolindustrie. Het vastgoedbestand van WEB cva ligt overwegend in de regio Charleroi.

Sinds eind de jaren zeventig zijn er geen actieve ondergrondse steenkoolmijnen meer. Desondanks kan er plaatselijk gevaar bestaan door de aanwezigheid van oude mijn galerijen of slecht aangeaarde mijn groeven die dicht bij bouwgrond liggen, of nog door het bestaan van oude, slecht gedichte mijnputten die nergens op een kaart vermeld staan.

Ook bij het in aanbouw nemen wordt in geval van twijfel een geotechnisch onderzoek uitgevoerd om mogelijke stabiliteitsproblemen te voorkomen en na te gaan welke preventie maatregelen nodig zijn.

In aanwezigheid van een mijnput ziet WEB cva bijzonder nauwlettend toe op de naleving van de zones die onbebouwbaar (= non-aedificandi) zijn rond deze putten, zoals die worden opgelegd door de "Cellule sous-sol et géologie de la Région Wallonne". Bijzondere aandacht krijgen eveneens de bouwtechnische bepalingen, zoals de verster-

viging van het gebouw zodat dit kan weerstaan aan plotselinge en plaatselijke grondverzakking (zetting) zonder te veel schade te ondergaan in afwachting dat eventuele werkzaamheden worden uitgevoerd om het geheel te verstevigen en weer in goede staat te herstellen.

Het draagvermogen van de grond wordt stelselmatig onderzocht voorafgaand aan nieuwe bouwwerkzaamheden.

• Risico's verbonden aan bodemverontreiniging

WEB cva bezit gebouwen in een streek waar op grote schaal industriële activiteiten plaatsvinden, met name van de staalindustrie. Op diverse locaties vonden vroeger mogelijk verontreinigende activiteiten plaats. WEB cva is in principe niet aansprakelijk voor deze verontreiniging die per definitie een historische oorsprong heeft. Niettemin ziet WEB cva sinds de wijziging van de wetgeving inzake bodemvervuiling bijzonder nauwlettend toe op deze problematiek. Bij het opstellen van de contracten betreffende aankoop, fusie, gedeeltelijke splitsing of elke andere soortgelijke verrichting die zij sluit, waakt WEB cva ervoor dat deze aspecten de bijzondere aandacht krijgen die zij verdienen. Naargelang het geval wordt ook een due diligence-onderzoek uitgevoerd naar de bodemvervuiling. Desondanks kan echter niet worden uitgesloten dat WEB cva maatregelen moet ondernemen met het oog op de bodemsanering van de onroerende goederen die in haar bezit zijn.

Als de huurder een (bodem)vervuilende activiteit uitoefent, dekt WEB cva zich in door in het contract te bepalen dat de aansprakelijkheid rust op de huurder.

Overigens zijn op grond van de in de drie gewesten geldende wetgeving voor elke overdracht van een gebouw complexe en tijdrovende procedures nodig, die gepaard kunnen gaan met onderzoeks- en analysekosten.

• Risico's gebonden aan milieuvergunningen

Afhankelijk van hun activiteiten beschikken de huurders over de vereiste milieuvergunningen om hun bedrijf te exploiteren. WEB cva is contractueel niet verantwoordelijk voor de verkrijging en/of aanpassing van deze vergunningen. Wel moet WEB cva erop toezien op de conformiteit van de door haar huurders verkregen vergunningen.

• Asbestrisico's

Voor zover WEB cva bekend, is dit risico niet van toepassing op de activa waaruit haar vermogen is samengesteld. Bij grootschalige vernieuwingswerkzaamheden van oude gebouwen wordt een vooronderzoek uitgevoerd. Als uit dit onderzoek blijkt dat asbest aanwezig is, wordt de hulp ingeroepen van een gespecialiseerd bedrijf om de site asbestvrij te maken.

• Informaticarisico's

Informaticarisico's zijn te wijten aan de informatisering van WEB cva en aan de vereiste ontsluiting van de systemen via het internet. Daarom heeft WEB cva ervoor gekozen de bestaande middelen in kaart te brengen om deze risico's duidelijk af te bakenen en tot een minimum beperkt te houden. Daartoe heeft WEB cva een onderaannemer belast met de implementatie van efficiënte beveiligingstools met de nadruk op vier verschillende krachtlijnen:

- 1 **Internetverbinding** : op de internetverbinding wordt een hardware firewall geïnstalleerd om inkomend en uitgaand internetverkeer te filteren.
- 2 **Computerbeveiliging** : op elke computer en server die op het informaticanetwerk is aangesloten werd antivirussoftware, antispysware, firewall en antispamsoftware geïnstalleerd.
- 3 **Back-up en gegevensverlies** : elke dag worden van de harddisks van de servers automatisch reservekopieën (back-ups) gemaakt op standalone harddisks.

4) **Updates/upgrades** : wekelijks worden updates/upgrades uitgevoerd om het computersysteem actueel te houden.

Financiële risico's

• Wanbetalingsrisico van de huurders

WEB cva loopt het risico dat haar huurders niet voldoen aan hun betalingsverplichtingen.

Bij ondertekening van een nieuw huurcontract wordt de huurders doorgaans gevraagd een voorschot te betalen gelijk aan drie maanden huur of enigerlei andere waarborg te stellen, zoals een borgtocht door een verbonden onderneming of een bankwaarborg. Bovendien wordt de huur doorgaans maandelijks, driemaandelijks of jaarlijks vooruitbetaald. Verder wordt een driemaandelijkse kostendekkingsom (provisie) gevraagd voor privaatieve huurlasten en belastingen die contractueel ten laste komen van de huurders.

Voor het boekjaar 2010 bedragen de waardeverminderingen voor dubieuze vorderingen 1,16% van de totale huurinkomsten, zijnde 126.488 € (zie toelichting 5 van de jaarrekening van WEB cva per 30 september 2010).

Het opzeggingsrisico wordt verdeeld over een groot aantal verschillende huurders en een breed scala aan economische activiteiten. Geen enkel gebouw dat meer dan 5% van de totale portefeuillewaarde vertegenwoordigt wordt aan één enkele huurder verhuurd. Bijgevolg mag dit risico als verwaarloosbaar worden beschouwd.

Wat huurachterstand betreft, profiteert WEB cva niet alleen van haar positionering in het "upper middle" segment van de markt (WEB cva heeft tal van huurders met een goede reputatie, onder wie internationale concerns die 31% van haar portefeuille uitmaken), maar ook van de grote verscheidenheid aan huurders.

• Renterisico's

Algemeen beschouwd heeft WEB cva alle kredietlijnen en -faciliteiten gesloten tegen variabele rentevoet om te profiteren van de relatief lage kortetermijnrente. Met als doel de financiële kosten stabiel te houden en zich te beschermen tegen een eventuele rentestijging, heeft WEB cva 63,34% van haar schulden afgedekt. Zo heeft WEB cva swapcontracten gesloten met BNP Paribas Fortis en met DEXIA Bank nv (zie toelichting 11 bij de jaarrekening van WEB cva eindigend per 30 september 2010 voor meer informatie).

Dankzij deze afdekkingsinstrumenten kan WEB cva de variabele rentevoet swappen tegen een vaste rentevoet.

Afhankelijk van de ontwikkeling van de rentetarieven op de markt kan het zijn dat BNP Paribas Fortis nv of DEXIA Bank nv de bovenvermelde afdekkingscontracten niet wil verderzetten (opzegbaar door de banken elke drie maanden). In dit geval is WEB cva niet langer gedekt. In de Raad van Bestuur van WEB cva werd het voorstel besproken om een zogenoemde rentevork (bandbreedte van rentetarieven) in te voeren. Per saldo werd dit voorstel afgevoerd.

Zonder deze hedgingcontracten zou een stijging van de bankrente met 0,25% zich voor WEB cva vertalen in een toename van de financiële kosten van om en bij 90.000 €.

Voor het boekjaar eindigend per 30 september 2010 hebben deze renteafdekkingscontracten 713.181 € gekost. Er was geen enkele optiepremie. Door de verslechtering van de rentevoeten die sinds de vorige balansdatum werd waargenomen, is de reële waarde van de renteafdekkingsinstrumenten teruggelopen van -1.757.283 € per 30 september 2009 tot -2.402.534 € per 30 september 2010. Daarom werd een bedrag van 645.251 € als last geboekt op de resultatenrekening.

• Risico's verbonden aan bancaire tegenpartijen

Wanneer een afdekkingsinstrument (hedging instrument) wordt gesloten met een financiële instelling, ontstaat een tegenpartijrisico wanneer deze instelling in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen. WEB cva beschikt momenteel niet over uitgezette kasmiddelen, behalve een ten gunste van haar aandeelhouders geblokkeerde rekening waarop de te betalen vervallen coupons staan. Gevolg daarvan is dat de bij een financiële instelling gedeponeerde kaspositie per definitie relatief beperkt blijft, en zelfs onbestaande bij WEB cva (te weten 0 € per 30 september 2010).

WEB cva doet vandaag een beroep op verschillende toonaangevende banken in de sector, niet alleen om de herkomst van haar kredietmiddelen en hedgingcontracten tot op zekere hoogte te spreiden, maar ook om nauwlettend toe te zien op de prijs-kwaliteitsverhouding van de verstrekte diensten. WEB cva onderhoudt zakenrelaties met drie banken: DEXIA Bank nv, ING nv en BNP Paribas Fortis nv.

• Risico's verbonden aan de covenanten van financieringscontracten

Bepaalde financiële overeenkomsten verbinden WEB cva ertoe om de voorafgaande goedkeuring te bekomen van de bank voor elke overdracht van eigendom.

• Risico's verbonden aan liquiditeiten van WEB cva

Bij niet-verlenging of opzegging van het geheel of een deel van zijn kredietcontracten en/of eventuele niet-betaling van het geheel of een deel van de huurprijzen loopt WEB cva het risico van een tekort aan kasmiddelen. Afdekkingsconstructies in de vorm van swaps vergen in wisselende mate liquiditeiten die de kaspositie van WEB cva beïnvloeden.

WEB cva stelt alles in het werk om haar samenwerking met de financiële wereld te diversifiëren. Daartoe heeft WEB cva bij diverse banken aangeklopt om kredietlijnen te krijgen tegen de beste rentevoet. Per 30 september 2010 bedroeg de beschikbare kredietruimte 42.000.000 €. WEB cva is niet van plan in de nabije toekomst nieuwe kredietlijnen te openen.

Per 30 september 2010 heeft WEB cva 93,98% opgenomen van de verschillende kredietlijnen. De schuldenlast van WEB cva blijft op één van de laagste niveaus in de branche, en bedraagt 29,92% berekend volgens artikel 6 van het Koninklijk besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks, en tot wijziging van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks.

	30/09/2010
1. Straight Loan Dexia Bank nv	30.670.000 €
2. Straight Loan ING nv	5.000.000 €
3. Straight Loan BNP Paribas Fortis nv	3.800.000 €

Zoals gezegd mag de schuldenlast van WEB cva niet meer bedragen dan 33% vanwege de afwijking op het bepaalde in artikel 43 van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks die aan WEB cva werd verleend (cf. supra).

• Wisselkoers- of valutarisico's

WEB cva bezit uitsluitend vastgoed in België en alle huurovereenkomsten luiden in euro. Bijgevolg loopt WEB cva geen wisselkoers- of valutarisico.

3. Verantwoordelijke personen

Verklaring

In overeenstemming met artikel 12 van het Koninklijk besluit van 14 november 2007 en met punt 1.1 in bijlage I van de Verordening (EG) nr. 809/2004 van de Commissie van 29 april 2004 tot uitvoering van Richtlijn 2003/71/EG van het Europees Parlement en de Raad met betrekking tot de in de prospectus te verstrekken informatie, de vormgeving van het prospectus, de opneming van informatie door middel van verwijzing, de publicatie van het prospectus en de verspreiding van advertenties, werd voorliggend verslag opgesteld onder de verantwoordelijkheid van Warehouses Estates Belgium nv (hierna "WEB nv" of "Zaakvoerder" te noemen), waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is Avenue Jean Mermoz 29 te 6041 Charleroi (Gosselies), België, die verklaart dat, voor zover haar bekend:

- de verkorte jaarrekeningen die werden opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor financiële verslaggeving, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de

financiële toestand en van de resultaten van de Bevak;

- het jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten alsook van de positie van de Bevak, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd wordt;
- na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen, de informatie in het registratiedocument, voor zover haar bekend, waarheidsgetrouw is en in overeenstemming met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking ervan zou wijzigen.

Belangstellenden kunnen desgewenst om bijkomende informatie verzoeken per telefoon (071/259.253), per fax (071/352.127) of per e-mail op het volgende adres: info@w-e-b.be.

4. Kerncijfers

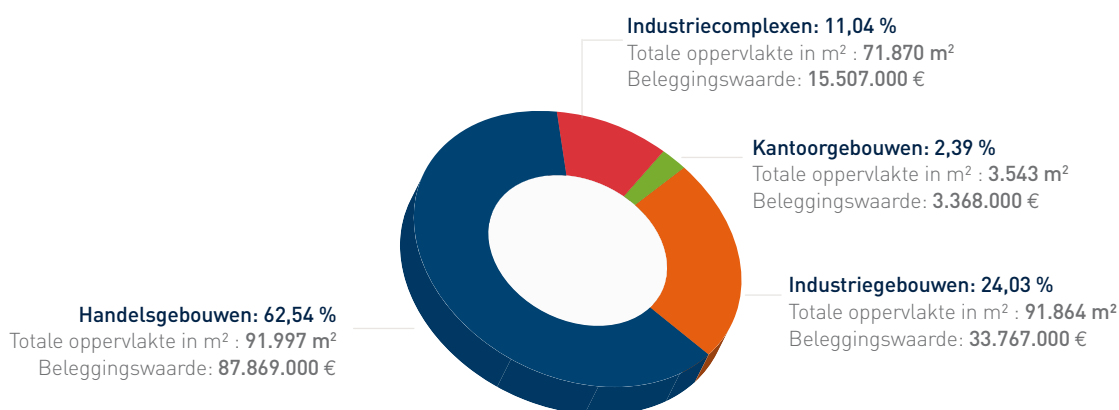
Geselecteerde financiële gegevens

	30/09/2008	30/09/2009	30/09/2010	ONTWIKKELING tussen 30/09/2009 en 30/09/2010
Eigen vermogen (in €)	91.475.563	91.388.268	91.346.933	- 0,05 %
Schuldenlast	22,22 %	26,47 %	29,92 %	+ 3,45 %
Bezettingsgraad	94,05 %	96,43 %	93,70 %	-2,73 %
Huurinkomsten (in €)	9.582.702	10.631.164	10.882.636	+ 2,37 %
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille (in €)	7.954.992	8.654.344	8.677.071	+ 0,26 %
Uitkeerbare winst ^{(1) (2)} (in €)	6.945.548	7.921.705	7.499.399	- 5,33 %
Uitgekeerd nettodividend (in €)	2,25	2,56	2,56 ⁽³⁾	+ 0 %
Nettoresultaat (in €)	15.582.968	6.008.328	6.894.130	+ 14,74 %
Belegingswaarde van de portefeuille (in €)	122.666.000	132.755.000	140.511.000	+ 5,84 %
Reële waarde van vastgoedbeleggingen (in €)	118.033.301	127.318.873	134.858.558	+ 5,92 %

Verloop van het uitgekeerde brutodividend

	2006	2007	2008	2009	2010
Brutodividend per aandeel (in €)	2,41	2,47	2,65	3,01	3,01 ⁽³⁾
Nettodividend per aandeel (in €)	2,05	2,10	2,25	2,56	2,56 ⁽³⁾
Beurskoers per balansdatum (in €)	39,80	37,00	35,51	37,84	43,70
Jaargemiddelde beurskoers ⁽⁴⁾ (in €)	36,50	38,56	37,63	34,64	39,94
Brutorendement op jaargemiddelde beurskoers ⁽⁵⁾	6,61%	6,41%	7,04%	8,69%	7,54%
Brutorendement op niet-gedisconteerde basis ⁽⁶⁾	17,17%	-0,63%	3,01%	15,26%	23,03%
Uitkeringspercentage vergeleken met resultaten ⁽⁷⁾	80,28%	87,51%	87,76%	87,55%	92,48%

Verdeling van het vastgoedbezit per 30 september 2010



⁽¹⁾ Gecorrigeerd nettoresultaat berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 7 van het Koninklijk besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevals, en tot wijziging van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevals, waarvan de verplichte uitkering uitsluitend van toepassing is in geval van een positief nettoresultaat.

⁽²⁾ Nettoresultaat van de verslagperiode exclusief wijzigingen in reële waarde van de financiële instrumenten (opgenomen in de post "Andere financiële kosten"), exclusief resultaat uit de verkoop van vastgoedbeleggingen, exclusief wijzigingen in reële waarde van vastgoedbeleggingen en exclusief waardeverminderingen en terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen.

⁽³⁾ Onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene aandeelhoudersvergadering van 14 december 2010.

⁽⁴⁾ Dagelijkse slotkoers gedeeld door het aantal handelsdagen van 1 oktober 2009 tot 30 september 2010 voor het boekjaar 2010

⁽⁵⁾ Brutobedrag per aandeel gedeeld door de jaargemiddelde beurskoers.

⁽⁶⁾ Wijziging van de beurskoers van het boekjaar vermeerderd met het brutorendement over de gemiddelde beurskoers van het boekjaar

⁽⁷⁾ Berekend in overeenstemming met het Koninklijk besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevals, en tot wijziging van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevals.

Brief aan de aandeelhouders

Ook al verkeren wij nog steeds in moeilijk economisch vaarwater, wij worden een bemoedigende upswing gewaar van de economische bedrijvigheid in de sector waarin WEB cva actief is.

De operationele resultaten die in voorliggend financieel jaarverslag vermeld staan en uitvoerig worden toegelicht, zijn opnieuw het bewijs van een doelmatig en behoedzaam bestuur.

WEB cva profiteert verder van het marktvertrouwen, zoals blijkt uit de uitstekende prestatie van haar beurskoers tijdens het boekjaar 2010.

Ondanks de lichte teruggang van de bezettingsgraad die hoofdzakelijk het gevolg is van een bewuste keuze door ons managementteam om oude, vervallen industriegebouwen te vernieuwen, gaan de huurinkomsten 2,37% omhoog, zodat het operationele resultaat vóór resultaat op portefeuille een lichte vooruitgang boekt.

Verwacht wordt dat de oplevering van bepaalde nieuwe constructies vanaf het vierde kwartaal van 2010 de huurleegstand tijdens het verslagjaar gedeeltelijk zal wegwerken.

Het nettoresultaat van het afgelopen boekjaar maakt een forse sprong voorwaarts met ruim 15%. Dit is met name toe te schrijven aan de verandering van de waardering van renteindexinstrumenten van WEB cva (waarvan de reële waarde beïnvloed wordt door de huidige lage rente). Het afgelopen boekjaar werd een daling genoteerd van 645.251 € van deze reële waarde, daar waar het vorige boekjaar een daling noteerde van 1.604.133 € van deze reële waarde.

De reële waarde (fair value) van de vastgoedbeleggingen boekt een mooie vooruitgang en komt uit op 134.858.558 € per 30 september 2010. Deze stijgingstrend wordt bevestigd door de beleggingswaarde van onze portefeuille die door de vastgoeddeskundige WINSSINGER & Vennoten nv werd bepaald op 140.511.000 €.

De beleggingen en investeringen tijdens het afgelopen boekjaar werden zorgvuldig gepland en omzichtig opgevolgd met als doel een stabiele portefeuille op te bouwen die een breed draagvlak voor waarde en groei op lange termijn creëert en een rendement oplevert dat in de lijn ligt van ons dividendbeleid. Tegelijkertijd is het streven erop gericht ons vastgoedbestand in perfect verhuurbare staat te handhaven.

Zo heeft WEB cva dit jaar voor meer dan 7.500 m² nieuwe gebouwen verworven met een reële waarde van om en bij 3.770.000 €, en tegelijk ook ruim 3.650.000 € geïnvesteerd in eigen gebouwen.

Met als doel verder uit te breiden en te diversifiëren werden vier projecten in kaart gebracht. Aan deze projecten zal vanaf het begin van het komende boekjaar concreet invulling worden gegeven. Het is onze verwachting dat wij verder zullen profiteren van deze groeikansen voor ons vastgoedbezit in bijzonder gunstige omstandigheden voor onze aandeelhouders. Daarbij blijven wij bijzonder alert voor de risico's waarmee wij te maken krijgen.

Deze beleggingen en investeringen zullen ongetwijfeld verder bijdragen aan het winstvermogen van onze vennootschap naar de toekomst toe.

De Raad van Bestuur heeft een auditcomité opgericht.

Tijdens het boekjaar 2010 vonden geen verrichtingen plaats die aanleiding kunnen geven tot belangenconflicten in de zin van artikel 523 en 524 van het Wetboek van vennootschappen.

Eén van onze huurders heeft de kooptie uitgeoefend die bij ondertekening van de huurovereenkomst in 2007 werd toegewezen. De transactie vindt plaats voor een bedrag dat hoger is dan de geschatte waarde, zodat de verkoop een meerwaarde zal opleveren.

Gelet op hetgeen voorafgaat en in overeenstemming met hetgeen werd aangekondigd zal de Raad van Bestuur de gewone algemene vergadering van 14 december 2010 voorstellen een brutodividend uit te keren van 3,01 €⁽¹⁾, wat neerkomt op een brutorendement van 7,54% vergeleken met de gemiddelde beurskoers op jaarbasis van 39,94 €.

Om het voorgestelde dividend van in totaal 6.935.464,66 €⁽¹⁾ uit te keren wordt een bedrag van 41.335,00 € onttrokken aan de post "Overgedragen resultaten van vorige boekjaren" en toegevoegd aan het nettoresultaat van het boekjaar, zijnde 6.894.129,66 €.

Dit voorgestelde dividend komt overeen met 92,48% van het resultaat waarvoor een verplichte uitkering² (minimaal 80%) geldt, bepaald overeenkomstig het Koninklijk besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks, en tot wijziging van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks.

Ondanks de crisis in de financiële sector en de recente verslechtering van het economisch klimaat in het algemeen, hebben er zich sinds de balansdatum geen gebeurtenissen of ontwikkelingen voorgedaan die een wezenlijk effect sorteren op de jaarrekening afgesloten per 30 september 2010.

De Bevak heeft tijdens het verslagjaar geen onderzoeks- en ontwikkelingskosten gemaakt. De commissaris-revisor Deloitte Bedrijfsrevisoren cvba heeft voor 22.568 € erelonen ontvangen in verband met controleopdrachten.

Voor het komende boekjaar staan er bij de Bevak tal van uitbreidings- en vernieuwingsprojecten op stapel. Deze projecten zullen doorgang vinden zodra de tijdens het verslagjaar aangevraagde administratieve vergunningen worden verkregen.

Wij vragen u de aan u voorgelegde jaarrekening goed te keuren en kwijting te verlenen aan de Raad van Bestuur voor het gevoerde bestuur en aan de commissaris-revisor voor de uitoefening van zijn mandaat.

Wij staan erop onze talloze medewerkers te danken voor de bekwaamheid en het commitment waarvan zij tijdens het verslagjaar blijk hebben gegeven om bij te dragen aan onze verdere ontwikkeling en een draagvlak te creëren voor onze rendabele en evenwichtige groei.

Onze Raad van Bestuur verdient gelukwensen voor zijn besluitvaardigheid en dynamische aanpak die ons in staat stellen vast te houden aan de ingezette koers en alert te blijven voor de kansen die de markt ons kan bieden.

Wij richten uiteraard ook een dankwoord tot onze aandeelhouders voor het blijvende vertrouwen dat zij in ons stellen.

⁽²⁾ De verplichte uitkering als bedoeld bij vorengenoemd artikel 7 is uitsluitend van toepassing in geval van een positief nettoresultaat.

I. Statutair jaarverslag

MEDIA MARKT CITY NORD RN5-6041 Gosselies

- Winkel en magazijn van 6.236 m²
- 100 parkingplaatsen
- Huurovereenkomst van 20 jaar is ingegaan op 01/05/2005

→ Media Markt is een megastore gespecialiseerd in micro-informatica, multimedia, cd, dvd, video, hifi, foto, telecom en huishoud.

Media Markt telt meer dan 400 winkels in Europa, een opmerkelijk succes...

FACADE AVANT



5. Gegevens over de Emittent

5.1. Algemeen

WEB cva is een bevak, instelling voor collectieve belegging, waarvan de activiteit erop gericht is haar vastgoedactiva te valoriseren en in waarde te doen toenemen, meer in het bijzonder commercieel, semi-industrieel en industrieel vastgoed, met meer dan 200 huurders uit breed gespreide sectoren zoals overheidsbesturen, internationale of nationale ondernemingen over een totale bebouwde oppervlakte van meer dan 250.000 m².

WEB cva is sinds 1 september 1998 genoteerd op Euronext Brussels, en heeft op 30 september 2010 haar twaalfde boekjaar afgesloten en daarbij alles in het werk gesteld om elke aandeelhouder een optimaal rendement op zijn belegging te bieden, ondanks deze tijden van economische tegenwind. Per balansdatum bedroeg haar beurskapitalisatie 100.631.966,70 €.

5.2. Beleggingsbeleid

Overeenkomstig de statuten van WEB cva hebben de leden van de Raad van Bestuur van WEB nv een beleggingsbeleid uitgewerkt met als doel de risico's op gepaste wijze te spreiden.

WEB cva belegt overwegend in vastgoed dat een vergelijkbare rentabiliteit heeft als de activa die reeds in portefeuille worden gehouden uit dezelfde bedrijfstak en dat bij voorkeur voldoet aan één van de volgende bijzondere criteria:

- commercieel vastgoed:
 - reeds gebouwd of in aanbouw langs belangrijke verkeersaders,
 - reeds gebouwd of in aanbouw in complexen,
 - reeds gebouwd of in aanbouw in het stadscentrum;
- semi-industrieel vastgoed;
- kantoorvastgoed.

Het beleggingsbeleid van WEB cva is erop gericht haar vastgoedbestand in waarde te doen stijgen en al haar aandeelhouders de vruchten daarvan te laten plukken. Het zwaartepunt daarbij ligt op de

gestage toename van de huurinkomsten alsook op de waardegroei van de vastgoedportefeuille.

Daartoe wordt elk beleggingsproject afzonderlijk geanalyseerd door de beheerders en getoetst aan drie kerncriteria:

- financiële criteria : rendement, huurvoorwaarden, weerslag op de schuldenlast, mogelijke meerwaarde...
- vastgoedcriteria: omgeving, ligging, bereikbaarheid, uitstralingseffect, materiaalkwaliteit en stijlvolle vormgeving van het gebouw, kwaliteit van de huurder(s), herbestemming van het (de) gebouw(en), rechtstoestand vergeleken met de van kracht zijnde wet- en regelgeving.
- administratieve criteria: diverse toelatingen en vergunningen, naleving van de geldende reglementering, grondbestemming op het gewestplan...

Het beleggingsbeleid van de Bevak wordt meer in het bijzonder verwezenlijkt door:

- nieuwe projecten op eigen sites te ontwikkelen;
- gebouwen aan te schaffen zonder in principe de risico's te dragen die eigen zijn aan projectontwikkeling en/of bouw omdat die worden afgewenteld op andere ondernemingen;
- vastgoedvennootschappen in diverse rechtsvormen overnemen voor zover die aan de bovenvermelde criteria voldoen.

In deze laatste gevallen mogen deze verwervingen of overnames plaatsvinden met de vennootschappen die verbonden zijn aan de leden van de familie die de meerderheid bezit (Groep Wagner). Ongeacht het bedrag van de beleggingen en investeringen houdt de Bevak zich nauwgezet aan de beginselen inzake beheer van belangenconflicten als bedoeld in het Wetboek van vennootschappen, de Gedragscode voor bestuurders van vennootschappen, het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevak, en het "Corporate Governance Charter".

Daarbij worden de volgende voorschriften en beginselen inzake besluitvorming nageleefd:

- Beleggingen en investeringen ten bedrage van 500.000 € of minder vallen onder de bevoegdheid van de gedelegeerd bestuurder.
- Beleggingen en investeringen tussen 500.000 € en 2.500.000 € vallen onder de bevoegdheid van een beheerscomité dat verslag uitbrengt op de eerstvolgende bijeenkomst van de Raad van Bestuur.
- Beleggingen en investeringen van meer dan 2.500.000 € vallen onder de bevoegdheid van de Raad van Bestuur.

De Raad van Bestuur is bij uitsluiting bevoegd om te beslissen over beleggingen en investeringen van meer dan 2.500.000 €. Daarbij wordt beslist bij gewone meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders, met inbegrip van minstens de helft van de onafhankelijke bestuurders.

WEB cva heeft belangstelling voor beleggingen die ten minste aan de volgende kenmerken beantwoorden:

- Europa, de regio Charleroi en het hinterland van Charleroi zijn en blijven de uitvalsbasis van WEB cva. Het merendeel van haar portefeuille, namelijk 81%, is daar belegd;
- gelegen in steden met liquide markten, dat wil zeggen waar gemakkelijk tegenpartijen te vinden zijn voor verkoop- of huurtransacties;
- in wijken waar een structurele schaarste ontstaat;
- met een uitstekende ligging (uitstralings-effect, bereikbaarheid) in gebieden die goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer;
- met een gepaste kritieke grootte, degelijke uitrusting en optimale efficiency;
- die met succes slagen in het due diligence-onderzoek naar stedenbouwkundige, technische, milieugerelateerde, juridische en fiscale maatstaven;
- die goed gepositioneerd zijn in de vastgoedcyclus om voldoende ruimte te bieden aan een verbetering van de cashflow per aandeel en een potentiële waardegroei.

WEB cva blijft alert voor de kansen die zich op de markt aandienen.

In de branche van commercieel vastgoed, kantoorvastgoed en semi-industrieel vastgoed kan WEB cva in het zogenoemde voortraject (upstream) posities innemen, zo nodig door samenwerkingsverbanden of partnerships op te zetten met projectontwikkelaars of aannemers met als doel zich in te dekken tegen de uitvoeringsrisico's (kosten, termijn, kwaliteit) verbonden aan de panden die zij verwerft terwijl die nog in aanbouw zijn.

WEB cva beschikt eveneens over de nodige troeven om deel te nemen aan partnerships wanneer bepaalde vastgoedverrichtingen, die qua omvang aansluiten op haar strategie, haar eigen beleggingscapaciteit te boven gaan of wanneer een samenwerkingsverband aangewezen is, gelet op de lokale of bedrijfstakspecifieke deskundigheid en expertise van de partner.

Voor zover dit gerechtvaardigd wordt door het potentieel qua waardecreatie mag WEB cva overwegen de portefeuille bedrijfstaksgewijs te diversifiëren, mits snel een toereikende schaalgrootte wordt bereikt.

5.3. Belangrijkste verrichtingen in het boekjaar 2010

5.3.1 Verloop van de portefeuille

Volgens de waardeschatting die op 30 september 2010 werd uitgevoerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundige Winssinger & Vennoten nv, bedraagt de totale waarde van de vastgoedportefeuille van WEB cva 140.511.000 €, wat neerkomt op een stijging met 5,84% vergeleken met de beleggingswaarde van 132.755.000 € per 30 september 2009.

Met toepassing van het referentiekader van de internationale standaarden voor financiële verslaggeving (IFRS – International Financial Reporting Standards), zoals dit in de Europese Unie werd goedgekeurd voor de enkelvoudige jaarrekeningen

van vastgoedbevaks, komt de reële waarde (fair value) per 30 september 2010 uit op 134.858.558 € tegenover 127.318.873 € het jaar voordien.

De huurderiving blijft uiterst gering aangezien de bezettingsgraad (exclusief lopende projecten, renovaties of ingrijpende werkzaamheden om het pand weer in zijn oorspronkelijke staat te herstellen) op jaarbasis met 2,73% is gedaald van 96,43% per 30 september 2009 naar 93,70%. WEB cva blijft sereen ten aanzien van deze lichte terugval, die is toe te schrijven aan diverse factoren voortvloeiende uit strategische beleidskeuzes van het management van WEB cva wat de reconversie van bepaalde vastgoedlocaties betreft. Deze reconversie heeft tijdelijk een aanzienlijke huurleegstand tweegebracht, die evenwel in het volgende boekjaar 2011 zal worden weggewerkt. Deze projecten worden hierboven in detail beschreven in het hoofdstuk over de "Economische risico's".

Tijdens het verslagjaar heeft WEB cva diverse gebouwen verworven en diverse beleggingen en investeringen uitgevoerd uit eigen vermogen.

• **Site 9: Rue du Chemin de Fer te 6041 Gosse-
lies**

Zoals gezegd werd op 6 april 2009 een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de aanleg van een gebouw van 2.500 m² op een deel van deze site. Een huurovereenkomst werd ondertekend met de "Groep Delhaize" voor een deel van het op te trekken gebouw (2.250 m²) als vestigingsplaats voor een supermarkt van de keten "Red". De huur wordt aangegaan voor een bepaalde duur van 27 achtereenvolgende jaren die ingaat zodra het gebouw volledig en overeenkomstig de gestelde eisen werd opgeleverd nadat de momenteel aangevraagde sociaaleconomische vergunning werd verkregen (naar verwachting in het eerste kwartaal van 2011). Deze eerste fase heeft al een weerslag van betekenis, aangezien de beleggingswaarde van de site in één jaar tijd met 27,72% is toegenomen van 5.390.000 € per 30 september 2009 naar 6.884.000 €.

De bouwwerkzaamheden werden opgestart in de loop van het boekjaar en worden momenteel voltooid. Per balansdatum bedraagt de hiermee gepaard gaande investering 1.000.000 € inclusief BTW.

• **Site 5: RN 5/Chaussée de Fleurus 157 te 6041
Gosselies**

In het eerste kwartaal van dit boekjaar heeft de Bevak op de *Route Nationale* (RN) 5 te Gosselies een gebouw verworven gelegen met een uitstekend uitstralingseffect. Dit gebouw wordt verhuurd aan "Inter-Carrelages" en ligt in een gemengde omgeving met woon- en handelsruimten, vlakbij andere semi-industriële eigendommen van WEB cva.

Dit pand heeft een showroom (1.419 m²) en twee winkels (2.446 m² + 1.854 m²) alsook administratieve kantoren (604 m²), en beslaat een totale bebouwde oppervlakte van 6.323 m² op 1 hectare 1 are 79 centiare.

De beleggingswaarde werd in samenspraak met de verkoper vastgelegd op 3.250.000 € en de jaarruur op 285.000 €. Op basis van een beschrijving met toelichting hebben de leden van de Raad van Bestuur dit project op 7 mei 2009 onderzocht en goedgekeurd overeenkomstig het beleggingsbeleid.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 59 van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks heeft een door WEB cva erkende vastgoeddeskundige het pand geschat voorafgaand aan de verwerving. Volgens deze schatting bedroeg de beleggingswaarde 3.260.000 € en de reële waarde (fair value) 3.180.000 €. Naar deze maatstaven komt het gemiddelde rendement op de geïnde of contractueel vastgelegde huurgelden uit op 8,74% van de beleggingswaarde. Het nettohuurprijsniveau ligt 18,61% boven de normale geschatte huurwaarde (ERV – Estimated Rental Value) van het pand op de schattingsdatum. Het gebouw wordt verhuurd aan de verkoper voor een aanvankelijke vaste duur van 4 jaar die ingaat op de verwervingsdatum, te weten 1 december 2009.

• **Site 14: Chaussée de Mons 56 te 6150 Ander-
lues**

In het derde kwartaal van het boekjaar 2010 heeft WEB cva een gebouw gekocht volgens een project dat op 29 maart 2010 werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur die oordeelde dat dit perfect aansloot op het beleggingsbeleid.

Het betreft winkelruimte die verhuurd wordt aan Drink Market, gelegen naast een winkelgebouw van de Bevak. Voor WEB cva is deze verwerving de ideale gelegenheid om de volledige controle over het gebouw te krijgen, met name wat uitbreidings- en/of aanpassingsmogelijkheden betreft. Het gebouw heeft een uitstekend uitstralings-effect en ligt in een omgeving met overwegend woon- en handelsruimten.

Het perceel beslaat een totale oppervlakte van 32 are 13 centiare op een bebouwde grondoppervlakte van ± 900 m². De beleggingswaarde werd in samenspraak met de verkoper vastgelegd op 281.250 €. Er werd een nieuwe huurovereenkomst gesloten met de huurder voor een duur van 9 jaar tegen een jaarhuur van 21.600 €. De termijn gaat in bij het verlijden van de authentieke akte, te weten op 27 april 2010.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 59 van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks heeft een door WEB cva erkende vastgoeddeskundige het goed geschat. Volgens deze waardeschatting komt de beleggingswaarde uit op 285.000 € en de reële waarde (fair value) op 253.333 €.

• **Site 10: Rue de Namur 138 te 6041 Gosselies**

In het derde kwartaal van het boekjaar 2010 heeft WEB cva een overeenkomst gesloten met één van haar huurders, MATIMMO nv, waarmee op 25 juni 2004 een huurcontract werd ondertekend voor een duur van 27 jaar met betrekking tot twee handelsruimten, allebei gelegen op deze locatie. Op grond van deze overeenkomst ziet de huurder af van de huur van één van de twee handelsruimten, die momenteel leegstaat, in ruil voor een forfaitaire schadevergoeding van 239.610 € te betalen door WEB cva op de dag van de sleuteloverdracht en ondertekening van de authentieke akte houdende deze afstandsverklaring, te weten 26 april 2010. Deze aan de uittredende huurder betaalde vergoeding bedraagt minder dan de tegenwaarde van 4,5 jaar toekomstige huurinkomsten. Op te merken valt dat een huurovereenkomst werd ondertekend met een nieuwe huurder die een goede reputatie en vaststaande kredietwaardigheid geniet. Deze huur zal ingaan na afronding van het sociaaleconomische dossier dat momen-

teel in behandeling is. In de eerste helft van het boekjaar 2011 zal dit een forse toename van de huurinkomsten tot gevolg hebben.

• **Site 30: Rue Thomas Bonehill 30 te 6030 Marchienne-au-Pont**

In dit gebouw werd voor een bedrag van 120.000 € inclusief BTW geïnvesteerd voor de huurder "Xy-lowatt". Het betreft omvangrijke renovatiewerkzaamheden (leidingennet, verwarming, elektriciteit, ramen, isolatie enz.) voor een uitbreiding met 200 m² kantoorruimte, alsook de vernieuwing van de ramen in de bestaande kantoren. Voor deze werkzaamheden werd een aanhangsel ondertekend dat voorziet in een bijkomende maandhuur van 3.125 € alsook in de mogelijkheid tot verlenging voor een nieuwe periode van 9 jaar.

• **Site 5: RN 5/Chaussée de Fleurus 157 te 6041 Gosselies**

In één van de twee gebouwen op deze site werd voor een bedrag van 175.000 € inclusief BTW geïnvesteerd:

- van dit bedrag gaat 112.000 € naar werkzaamheden voor de aanleg van parkeerruimte voor de huurder "Facq". Hoewel dit gebouw op 15 november 2008 werd opgeleverd aan de huurder, kunnen deze werkzaamheden pas worden uitgevoerd na het voltooiën van de werkzaamheden die ten laste van de huurder komen.

- Het saldo, zijnde ± 63.000 €, gaat naar inrichtingswerkzaamheden en werkzaamheden om het leegstaande gedeelte van de hal in twee delen te splitsen. Elke ruimte werd op 1 november 2009 opgeleverd aan twee nieuwe huurders ("Sentiers du Monde" / "Forem") voor een duur van 9 jaar

• **Site 6: Rue de l'Industrie 23 te 4700 Eupen**

Hier werden isolatiewerkzaamheden uitgevoerd ten bedrage van 35.000 € inclusief BTW voor de huurder "Eupener Karting Indoo"».

• **Site 9: Rue du Chemin de fer te 6041 Gosselies**

In dit pand werd 85.000 € inclusief BTW geïnvesteerd met het oog op uitbreidingswerkzaamheden voor 50 m² ruimte om sanitair en kleedkamers van "Planet Foot" onder te brengen.

• **Site 13: City Nord te 6041 Gosselies**

- Dit gebouw werd in augustus 2009 opgeleverd aan de huurder (Messaline) voor een duur van 9 jaar. Een bedrag van 50.000 € inclusief BTW werd geïnvesteerd in afbouwwerkzaamheden alsook om op een ongebruikte oppervlakte een magazijn van ± 325 m² op te trekken. Voor dit magazijn wordt een bijkomende jaarhuur aangerekend van 10.200 €.

- Na de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning in augustus 2009 werden tijdens het boekjaar ingrijpende gevelverbouwingswerken uitgevoerd en werd de galerij opnieuw aangelegd, goed voor een investering van 1.490.000 € inclusief BTW. Bepaalde huurovereenkomsten zijn reeds ingegaan en leveren niet alleen extra huurinkomsten op van om en bij 30.500 €, maar doen ook de site met 75,61% in waarde toenemen vergeleken met de vorige jaarafsluiting (5.853.000 € tegenover 3.333.000 €).

- Hier werd 380.000 € inclusief BTW geïnvesteerd voor uitbreidingswerken van 200 m² van de winkel "Rack Store" (ramen en deuren, aluminiumwerk, dakconstructie, isolatie enz.). Voor deze werkzaamheden werd in april 2009 een nieuwe huurovereenkomst ondertekend die voorziet in de verlenging van de huurtermijn voor een nieuwe periode van 9 jaar en in een bijkomende maandhuur van 3.000 € die wordt geïnd sinds de oplevering van de uitbreiding met ingang van 15 april 2010.

- Na het vertrek van de uittredende huurder "Tissus du Chien Vert" werd hier 80.000 € inclusief BTW geïnvesteerd aansluitend op de ondertekening van een nieuwe huurovereenkomst met de keten "Kvik". Dit bedrag ging naar binnenwerk (leidingennet, ramen, vloerplaat uit polybeton) en buitenwerk (heraanleg van de parkeerruimte en groenzones).

• **Site 33: Avenue Jean Mermoz 29 te 6041 Gosselies**

In één van de twee gebouwen op deze site werd voor een bedrag van 85.000 € inclusief BTW geïnvesteerd:

- er werden ten bedrage van ± 52.000 € inclusief BTW vergrotingswerken uitgevoerd voor ± 120 m² kantoorruimte die verhuurd wordt aan "Enercon", waarna de jaarhuur werd herzien en verhoogd met 33.600 € vanaf 1 december 2009.

- 13.000 € inclusief BTW ging naar verbouwings- en verbeteringswerkzaamheden om het leegstaande deel van een hal in twee delen te splitsen als gevolg van het faillissement van de uittredende huurder. Elke ruimte werd in maart 2010 opgeleverd aan twee nieuwe huurders ("Carglass" en "Sofa Center").

- in een ander gebouw op dezelfde site werd na het vertrek van de uittredende huurder om en bij 20.000 € inclusief BTW geïnvesteerd aansluitend op de ondertekening van een nieuwe huurovereenkomst met het OCMW van Charleroi. Het betreft hoofdzakelijk werkzaamheden ter verbetering van kantoren en verwarmingsinstallaties.

• **Site 32: Rue de la Pépinière 5 te 6041 Gosselies**

Hier werd 40.000 € inclusief BTW geïnvesteerd in verbouwings- en elektriciteitswerken om een deel van het gebouw (320 m²) op te splitsen voor de huurder "Vice Versa" die het pand in gebruik heeft genomen op 1 maart 2010, voor een duur van 9 jaar tegen een jaarhuur van 24.000 €.

• **Site 12: Rue de l'Espérance te 6220 Fleurus**

Na het vertrek van de uittredende huurder werd hier 25.000 € inclusief BTW geïnvesteerd aansluitend op de ondertekening van een nieuwe huurovereenkomst met "Greyday'S". Het betreft hoofdzakelijk gas- en elektriciteitswerken.

Naast de bovengenoemde investeringen heeft de Vennootschap diverse bedragen geïnvesteerd in de verbouwing en verbetering van bestaande gebouwen met als doel de huurinkomsten te optimaliseren. Per 30 september 2010 werd in totaal 55.000 € geïnvesteerd in het vastgoed waaruit het vermogen van WEB cva is samengesteld.

5.3.2 Verrichtingen met verbonden partijen

De controle over WEB cva wordt uitgeoefend door de Stichting Administratiekantoor Valaur (hierna kortheidshalve "SAK" te noemen), die per 30 september 2010 53,12% van de aandelen in handen heeft.

In tegenstelling tot het boekjaar eindigend per 30 september 2009 werd WEB cva het afgelopen boekjaar niet verplicht de procedures inzake belangenconflicten toe te passen, als bedoeld bij artikelen 523 en 524 van het Wetboek van vennootschappen en artikel 24 van het Koninklijk besluit 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks.

Overigens valt op te merken dat bepaalde aandeelhouders en/of bestuurders van WEB cva eveneens aandeelhouders en/of bestuurders van derde ondernemingen zijn en bijgevolg invloed op deze derde ondernemingen kunnen uitoefenen. Wat dat betreft, is het van belang op te merken dat de familie Wagner een meerderheidsbelang bezit in de volgende ondernemingen die een consortium vormen in de zin van artikel 10, § 1 van het Wetboek van vennootschappen. Het betreft de volgende ondernemingen: Devilca Belgium nv, Sowadim nv, Vlim sa, Association des commerçants de City Nord cvba, Bel Is Immo nv, W.Team nv, Lebou nv, Société Patrimoniale à Portefeuille nv, Cie de Participation – Holding International nv (zie de inleiding tot hoofdstuk 14).

5.3.3 Gebeurtenissen na balansdatum

Bij de ondertekening van de huurovereenkomst de dato 26 oktober 2007 heeft de huurder ("Win System") van de site 21 gelegen in de Rue de l'Industrie 9 te 6040 Jumet, een koopoptie gevraagd gedurende de volledige eerste driejarige termijn. De huurder heeft deze koopoptie uitgeoefend. Daarbij werd een prijs van 525.000 € exclusief kosten toegepast. De boekwaarde van het pand bedroeg 422.222 € per 30 september 2010. Deze verkoop zal bijgevolg een meerwaarde van 102.778 € opleveren. Aangezien de opschortende voorwaarden niet vervuld waren op de afsluitingsdatum van het boekjaar 2010, is het pand nog steeds opgenomen in de jaarrekening per 30 september 2010 als vastgoedbezit tegen de reële waarde die door de vast-

goeddeskundige werd vastgelegd op 422.222 €. De authentieke akte werd uiteindelijk verleden op 28 oktober 2010.

5.4. Trendgegevens

Trends en vooruitzichten op de winkelmarkt (retail)

Na een korte adempauze in september 2009 is de indicator voor het consumentenvertrouwen in oktober 2009 opnieuw opgeveerd. Volgens de laatste conjunctuurenquête door de Nationale Bank van België berust de opswing van de indicator overwegend op de positievere houding van de gezinnen tegenover hun toekomstige persoonlijke toestand. De vraag op de huurmarkt bleef echter kwetsbaar in de eerste jaarhelft van 2010. Toch hebben meerdere retailers deze context aangegrepen om hun expansie in België voor te zetten. Verwacht wordt dat de huurprijzen voor toplocaties op korte en middellange termijn stabiel zullen blijven. Zo blijken de meeste ontwikkelingsprojecten voor nieuwe ruimten verband te houden met winkelparken (retail parks).

Op de beleggingsmarkt heeft de vraag dit jaar verder een opwaartse lijn gevolgd. De markt kan rekenen op een verhoogde belangstelling vanwege particuliere professionele beleggers, naast institutionele beleggers wat de beleggingsmarkt voor winkelpanden (retail investments) betreft. Algemeen beschouwd is het rendement stabiel gebleven.

Trends en vooruitzichten voor de industriële en logistieke markt

Ook al blijft verder sprake van een pril economisch herstel, de groeivoorzichten zijn er in 2010 fors op verbeterd.

In de industriële en logistieke sector heeft de periode van voorraadafbouw in het bedrijfsleven en vermindering van de benodigde ruimte plaats moeten maken voor een toename van de vraag. Zo werd tijdens het jaar een huurprijssijging vastgesteld. Verwacht wordt dat de vraag op korte termijn stabiel zal blijven.

De beleggingsactiviteiten blijven ondermaats wat nieuwe industriële projecten betreft. Dat is onder meer te verklaren door het tijdelijk afgezwakte

rendement in de sector en de moeilijkheden om de nodige financieringsbronnen te vinden, alsook door het op de markt brengen van ruimten die door eersteklas huurders worden betrokken. In dit klimaat hebben talloze eigenaars ervoor gekozen hun panden in portefeuille te houden, eerder dan de prijzen aan te passen.

Trends en vooruitzichten op de kantorenmarkt

Kennelijk zijn dat de eerste tekenen van een herstel dit jaar al zichtbaar op de kantorenmarkt. Zowel de beleggingen als de huren stijgen.

De vraag naar kantoorruimte is fors gestegen vergeleken met 2009. De verlenging van huurovereenkomsten nam een grootdeel van de marktactiviteit voor haar rekening, wat een positief teken is van een herstel. De kantorenleegstand blijft relatief hoog (ongeveer 11% voor het Brusselse gewest), maar wordt deels goedgemaakt door een sterke vraag in bepaalde kernsectoren.

Wat beleggingen betreft, boekt de markt van kantoorgebouwen verder terreinwinst. Lokale actoren blijven de dienst uitmaken in deze sector. De positieve vooruitzichten op de huurdersmarkt zullen naar verwachting het rendement onderbouwen tot aan het jaareinde.

5.5. Informatie op grond van artikel 34 van het Koninklijk besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt⁽²⁾

Deze informatie kan gevolgen hebben wanneer een openbaar overnameaanbod wordt uitgebracht.

Kapitaalstructuur

Het maatschappelijk kapitaal van WEB cva bedraagt op datum van voorliggend financieel jaarverslag 6.700.000 € en wordt vertegenwoordigd door 2.302.791 aandelen.

De aandelen zijn op naam, aan toonder of gedomaterialiseerd en zijn allemaal volgestort. De

aandelen zijn zonder vermelding van nominale waarde, en verlenen de houder dezelfde rechten en voordelen. Er is slechts één enkele categorie van aandelen.

Beperkingen inzake overdracht van effecten

Er bestaat geen wettelijke of statutaire beperking inzake overdracht van effecten.

Bijzondere zeggenschapsrechten

Er bestaan geen houders van effecten waaraan bijzondere zeggenschapsrechten verbonden zijn.

Aandelenplan voor werknemers

Er bestaat geen aandelenplan voor werknemers.

Beperking van het stemrecht

Er bestaat geen enkele wettelijke of statutaire beperking van het stemrecht.

Aandeelhoudersovereenkomsten

De aandeelhouders van de statutaire zaakvoerder van de Bevak, WEB nv, hebben geen aankoop- en verkoopopties van aandelen toegewezen waardoor de uitoefening een verandering kan teweegbrengen in de zeggenschap van de statutaire zaakvoerder van WEB cva.

De leden van de familie Wagner (te weten Robert Jean Wagner, Valérie Wagner, Robert, Laurent Wagner, Claire Fontaine en Jarmila Schreilova), aandeelhouders van WEB cva, zowel rechtstreeks als via de Stichting Administratiekantoor Valaur, zijn gebonden door een akkoord van onderling overleg (met inbegrip van de Stichting Administratiekantoor Valaur) inzake de uitoefening van hun stemrechten, teneinde een duurzaam gemeenschappelijk beleid te voeren. Dit akkoord heeft tevens betrekking op de verwerving of overdracht van stemrechtverlenende effecten. Dit onderling overleg betreft 1.422.793 effecten die 61,79% van het totale aantal stemrechten vertegenwoordigen (zie punt 6.3.1 hierna voor een meer gedetailleerde beschrijving van de personen die gebonden zijn door het onderling overleg en de stemrechten in hun bezit).

De informatie die is voorgeschreven in artikel 74 van de wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen (aanmelding door deze personen om een vrijstelling van de biedplicht te genieten) alsook de laatste update van deze informatie zijn

⁽²⁾ Zie ook de wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen, Belgisch Staatsblad van 26 april 2007, p. 22378.

terug te vinden in punt 9.1 van voorliggend financieel jaarverslag.

Inkoop of inpandneming van eigen aandelen door de Bevak

De Bevak mag haar eigen aandelen met of zonder stemrecht verwerven of in pand nemen met inachtneming van de voorwaarden in de ter zake geldende wetsvoorschriften.

De zaakvoerder is gemachtigd aandelen van de Bevak te verwerven voor diens rekening indien zulks noodzakelijk blijkt ter voorkoming van een dreigend ernstig nadeel voor de Bevak. Deze machtiging wordt verleend voor een periode van drie (3) jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van het besluit van de buitengewone algemene vergadering van 11 december 2007, zijnde 24 december 2007. Deze machtiging mag één of meer malen worden verlengd in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

De zaakvoerder mag de aandelen van de Bevak vervreemden ter beurse of op elke andere bij wet gestelde wijze, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering en met inachtneming van de voorwaarden in de ter zake geldende wetsvoorschriften.

Het is de zaakvoerder toegestaan, overeenkomstig de wet en gedurende een periode van drie (3) jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van het besluit van de buitengewone algemene vergadering van 11 december 2007, zijnde 24 december 2007, de effecten van de Bevak te vervreemden in de gevallen als bedoeld bij artikel 622, § 2, eerste lid, 2° van het Wetboek van vennootschappen ter vermijding van een dreigend ernstig nadeel voor de Bevak.

Per 30 september 2010 bezit WEB cva geen enkel eigen aandeel.

Toegestaan kapitaal

Het is de Raad van Bestuur van WEB nv uitdrukkelijk toegestaan het maatschappelijk kapitaal in één of meer malen te verhogen ten belope van een maximumbedrag van 5.000.000 €, op de datums en volgens de nadere regels zoals die wor-

den vastgelegd door de Raad van Bestuur overeenkomstig het bepaalde in artikel 603 van het Wetboek van vennootschappen. Deze machtiging is geldig gedurende een periode van vijf (5) jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van de statutenwijziging waartoe de buitengewone algemene vergadering van 11 december 2007 heeft beslist, zijnde 24 december 2007.

Indien een openbaar overnamebod wordt uitgebracht op de door de Bevak uitgegeven effecten en voor zover de daarmee samenhangende mededeling door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen (hierna "CBFA" te noemen) wordt ontvangen binnen drie (3) jaar te rekenen vanaf de buitengewone algemene vergadering van 11 december 2007, is de zaakvoerder uitdrukkelijk gemachtigd het kapitaal te verhogen met inachtneming van de voorwaarden als bedoeld in de van kracht zijnde wettelijke bepalingen. Deze machtigingen mogen worden vernieuwd overeenkomstig de ter zake geldende wetsvoorschriften.

Tijdens het boekjaar 2010 heeft WEB cva geen gebruik gemaakt van het toegestane kapitaal.

5.6. Risicobeheersing

De analyse en eventuele gevolgen van de belangrijkste risico's waarmee WEB cva te maken krijgt worden in detail omschreven op pagina 6 tot 19 van voorliggend financieel verslag. Deze risico's worden stelselmatig in kaart gebracht om de nodige operationele hulpmiddelen in te zetten teneinde de gevolgen van deze risico's tot een minimum te beperken.

5.7. Naleving van sociale, economische en milieugerelateerde criteria

Er werden geen specifieke stappen ondernomen om rekening te houden met sociale, ethische en leefmilieuaspecten bij het beheer van de financiële middelen en bij de uitoefening van de rechten die aan de effecten in portefeuille verbonden zijn in de zin van artikel 76 van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

II. Corporate Governance

MERMOZ

29, Avenue Jean Mermoz
6041 Gosselies

- Kantoren van ±1.200m² op 2 verdiepingen
- 60 parkingplaatsen

- Gebouwd in 1992, de huidige hoofdzetel van W.E.B. was één van de eerste gebouwen op de site van de Aéroport van Charleroi die intussen uitgegroeid is tot één van de voornaamste bedrijfspolen in Wallonië en uniek in België. De Aéroport is een voorbeeld in verschillende domeinen met meer dan 160 topondernemingen verspreid over 100 hectaren.



6. Verklaring inzake deugdelijk bestuur

Op grond van het bepaalde in artikel 96, §2, van het Wetboek van vennootschappen heeft WEB cva, wier effecten zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt in de zin van artikel 2, 3°, van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten, de voorliggende verklaring inzake deugdelijk bestuur afgelegd.

Deze verklaring inzake deugdelijk bestuur bevat gedetailleerde en feitelijke gegevens over het ondernemingsbestuur (corporate governance) van WEB cva, waaronder wijzigingen die werden aangebracht in de corporate governance-structuur van WEB cva alsook ter zake dienende recente gebeurtenissen.

6.1. Corporate Governance bij WEB cva

WEB cva voert goed bestuur hoog in haar vaandel en houdt zich strikt aan de beginselen inzake corporate governance die vermeld staan in de Belgische Corporate Governance Code 2009 (hierna "Code" te noemen) die, overeenkomstig het Koninklijk besluit van 6 juni 2010 houdende aanduiding van de na te leven Code inzake deugdelijk bestuur door genoteerde vennootschappen, haar referentiecodelijst vormt. De Code kan geraadpleegd worden in de bijlage tot het voornoemde Koninklijk besluit (beschikbaar op de website van het Belgisch Staatsblad).

Overeenkomstig de regels en richtlijnen die in de Code vermeld staan, is het bestuurskader voor de activiteiten van WEB cva nauwkeurig aangegeven in het Corporate Governance Charter van de Vennootschap waar de governance-structuur van WEB cva uitvoerig wordt beschreven. Het Corporate Governance Charter kan geraadpleegd worden op de website van de Vennootschap (www.w-e-b.be).

In dit Corporate Governance Charter staan onder meer:

- regels ter voorkoming van marktmisbruik in overeenstemming met de Europese richtlijn 2003/6/EG betreffende handel met voorwetenschap en marktmanipulatie (marktmisbruik);
- regels met betrekking tot belangenconflicten die gelden voor de leden van de Raad van Bestuur van WEB nv.

Elk lid van het managementteam van WEB cva heeft zich overigens persoonlijk ertoe verbonden de regels ter voorkoming van marktmisbruik en met betrekking tot belangenconflicten na te leven zoals die in het Corporate Governance Charter vermeld staan.

WEB cva houdt op dit ogenblik een denkoefening over haar bestuurskader en heeft op basis daarvan een begin gemaakt met een actualisering van haar Corporate Governance Charter. De nieuwe versie van het Corporate Governance Charter van WEB cva zal op de website van de Vennootschap gepubliceerd worden zodra de Raad van Bestuur de inhoud ervan heeft goedgekeurd.

Overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en de statuten wordt WEB cva bestuurd door een statutaire Zaakvoerder, WEB nv. Met als doel de bestuursregels zo goed mogelijk te doen naleven zijn de ter zake dienende bepalingen in de Code van toepassing op de statutaire Zaakvoerder.

WEB cva (in voorkomend geval via de organisatie van haar statutaire Zaakvoerder) past de in de Code vastgelegde principes inzake corporate governance toe, rekening houdend met haar specifieke kenmerken. WEB cva past de in de

Code vastgelegde principes onverkort toe, met uitzondering van de volgende principes. Deze uitzonderingen worden gerechtvaardigd door de wil om overdreven formalisme en/of mogelijke omslachtigheid in de organisatie te vermijden die niet noodzakelijk zijn, gelet op de omvang van de Vennootschap en haar statuut van familiebedrijf:

- Principe 1.4 van de Code: niet alleen de omvang van de Vennootschap, maar ook het beperkte aantal effectieve leiders en het statuut van familiebedrijf van WEB cva verklaren waarom zij tot op heden de werking van het uitvoerend management niet geformaliseerd heeft in een intern reglement.
- Principe 1.5 van de Code: de omvang van de Vennootschap verklaart overigens waarom de voorzitter van de Raad van Bestuur van WEB nv een effectieve leider is. De vergaderingen van de Raad van Bestuur worden echter niet door hem voorgezeten wanneer de Raad van Bestuur de functie van remuneratiecomité uitoefent. Met het oog op een constante verbetering werd onlangs beslist dat het voorzitterschap van de raad op termijn aan een niet-uitvoerende bestuurder zal worden opgedragen. Dit besluit werd nog niet ten uitvoer gelegd.
- Principe 2.2 van de Code: WEB cva is een familiebedrijf, wat blijkt uit de samenstelling van haar bestuursorganen. Bijgevolg bestaat de Raad van Bestuur van WEB nv voor een meerderheid uit bestuurders die met de familiale aandeelhouders verbonden zijn. De Vennootschap heeft meerdere onafhankelijke bestuurders benoemd om een tegengewicht te vormen voor dit aspect (daarbij is het de bedoeling dat het aantal onafhankelijke bestuurders groter is dan het aantal niet-onafhankelijke bestuurders, een doelstelling die tot op heden nog niet is verwezenlijkt, maar waar momenteel aan wordt gewerkt). Afgezien daarvan behoudt elke bestuurder, ondanks de familiebanden die tussen bepaalde bestuurders bestaan, zijn onpartijdigheid en handelt hij steeds in het beste belang van WEB cva en haar aandeelhouders.
- Principe 2.3 van de Code: momenteel bestaat de Raad van Bestuur uit vier uitvoerende bestuurders en drie niet-uitvoerende bestuurders. De benoemingsprocedure voor extra niet-uitvoerende bestuurders is evenwel in volle gang om de meerderheid van niet-uitvoerende bestuurders in de Raad van Bestuur te herstellen.
- Principe 4.2, 5.3, 5.4 en 6.3 van de Code: WEB cva heeft geen benoemings- of remuneratiecomité ingesteld. De Raad van Bestuur heeft immers geoordeeld dat het gelet op de omvang van de Vennootschap onevenredig zou zijn zulke comités in te stellen. Overeenkomstig de nieuwe wettelijke verplichtingen ter zake worden de opdrachten van het remuneratiecomité in de toekomst uitgeoefend door de voltallige Raad van Bestuur.
- Principes 4.12 en 4.14 van de Code: het werd niet nodig geacht formeel vorm te geven aan een evaluatie- of beoordelingsprocedure door de niet-uitvoerende bestuurders van hun wisselwerking met het uitvoerend management. Naar het oordeel van de Vennootschap geldt dat ook voor de periodieke evaluatie- of beoordelingsprocedure van de bijdrage van elke bestuurder aan de werkzaamheden van de Raad van Bestuur. Gelet op de structuur van de Vennootschap vinden deze evaluaties of beoordelingen inderdaad op informele wijze plaats tijdens alle werkzaamheden van de Raad van Bestuur. Daarom heeft de Vennootschap geoordeeld dat een procedurele invulling van deze evaluaties of beoordelingen op dit ogenblik overbodige rompslomp zou veroorzaken.
- Principe 7.6 van de Code: in afwijking op punt 7.6 van de Code ontvangen de gezamenlijke niet-uitvoerende bestuurders van WEB nv een vaste vergoeding die wordt vastgelegd door de algemene vergadering van de statutaire zaakvoerder, ongeacht hun deelname aan eventuele comités. Deze vaste vergoeding is te verklaren door de omvang van de Vennootschap en de noodzaak om voor zover mogelijk te vermijden dat de bestuurders ongelijk worden behandeld.

- Principe 7.11 van de Code: aangezien de Vennootschap een familiebedrijf is en de meeste uitvoerende bestuurders aandeelhouder daarvan zijn, heeft WEB cva beslist af te wijken van de regel dat de vergoeding van de leden van het uitvoerend management gekoppeld moet zijn aan hun individuele prestaties door hun een vaste vergoeding toe te kennen. Bovendien zijn de vergoedingen van de leden van de Raad van Bestuur van WEB cva vast zodat de principes 7.12 en 7.13 niet van toepassing zijn.

Uit de bovenstaande opsomming blijkt dat alle gevallen waarin WEB cva afwijkt van de aanbevelingen in de Code hoofdzakelijk te rechtvaardigen zijn door de omvang van de WEB cva en haar statuut van familiebedrijf. Gelet op de huidige structuur van WEB cva zou de naleving van de bovenstaande punten in de Code niet alleen onevenredig zijn, maar bovendien ook technisch complex.

6.2. Interne risicobeheersings- en controlesystemen

Hier volgen de belangrijkste kenmerken van de interne risicobeheersings- en controlesystemen van WEB cva wat de financiële verslaglegging betreft:

De Vennootschap verstaat onder interne controle de gezamenlijke maatregelen die onder de verantwoordelijkheid van de leden van de Raad van Bestuur met een redelijke mate van zekerheid moeten waarborgen dat (i) de wet- en regelgeving alsook de algemene beleidslijnen, plannen en interne procedures worden nageleefd, (ii) de bedrijfsvoering op een ordelijke, behoedzame en redelijke wijze plaatsvindt, en (iii) risico's op gepaste wijze worden beheerst teneinde haar vermogen te beschermen.

6.2.1. Verantwoordelijkheden inzake interne risicobeheersing en controle

Het interne risicobeheersings- en controlekader van de Vennootschap (beleidslijnen, procedures,

denkcoëfeningen over de organisatie van de Vennootschap...) wordt uitgewerkt en in de praktijk gebracht door de Raad van Bestuur van WEB nv. Binnen de Raad van Bestuur dragen de uitvoerende bestuurders de verantwoordelijkheid voor de tenuitvoerlegging van de maatregelen die de Raad van Bestuur ter zake heeft goedgekeurd alsook voor alle daarmee samenhangende voorstellen of suggesties.

6.2.2. Beschrijving van de interne risicobeheersings- en controlemaatregelen van WEB cva

Met als doel een gepast intern controlekader tot stand te brengen heeft WEB cva een organisatie opgezet die gestoeld is op de volgende beginselen:

- Vastleggen van duidelijk afgebakende doelstellingen

De doelstellingen van WEB cva worden vastgelegd door de Raad van Bestuur in het uitsluitend belang van de aandeelhouders; WEB cva streeft ernaar een evenwichtige portefeuille op te bouwen met commercieel, semi-industrieel en kantoorvastgoed dat een stabiel rendement oplevert en tegelijk ook een aanzienlijk meerwaardepotentieel in zich draagt.

- Duidelijke taakverdeling tussen de verschillende organen en comités van de Vennootschap

De Vennootschap wordt gerund door de Raad van Bestuur van WEB nv, waar de effectieve leiders belast zijn met het bestuur; de niet-uitvoerende bestuurders met het toezicht.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 38 van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles wordt de effectieve leiding van WEB cva toevertrouwd aan ten minste twee natuurlijke personen die de nodige professionele betrouwbaarheid en de passende ervaring bezitten voor de uitoefening van deze functie.

De Vennootschap heeft een beheerscomité en een auditcomité opgericht, waarvan de op-

drachten en werking hieronder worden omschreven.

Het dagelijks bestuur van WEB cva wordt waargenomen door twee personen belast met het dagelijks bestuur die door de statutaire zaakvoerder zijn aangewezen. Zij brengen over hun bestuur verslag uit aan de Raad van Bestuur.

- Voortdurende monitoring en controle van de activiteiten van WEB cva

De activiteiten van WEB cva worden periodiek getoetst door verschillende comités en interne functies.

Het beheerscomité ziet maandelijks nauwlettend toe op activiteiten van de Vennootschap (monitoring van de lopende projecten (investeringen, werkzaamheden, onderhandelingen over huurovereenkomsten enz.) alsook van de algemene toestand van het vastgoedvermogen van de Vennootschap (screening van leegstaande gebouwen, marktonderzoek enz.).

WEB cva heeft bovendien een compliance officier in de persoon van mevr. Caroline Wagner, die meer in het bijzonder als taak heeft erop toe te zien dat WEB cva haar wettelijke en reglementaire verplichtingen naleeft.

Verder is de commissaris-revisor ermee belast de boekhoudkundige verrichtingen minstens tweemaal per jaar op regelmatigheid te toetsen, en mondeling daarover verslag uit te brengen op minstens twee bijeenkomsten van het auditcomité voorafgaand aan de goedkeuring van de halfjaar- en jaarrekening.

- Regelmatige analyse en beheersing van de risico's waaraan WEB cva is blootgesteld

De Raad van Bestuur van de statutaire zaakvoerder brengt regelmatig in kaart welke risico's weerslag kunnen hebben op het bestuur van de Bevak, haar activiteitensector en bijgevolg ook op haar resultaten. Op basis van deze risico-inventarisatie vaardigt hij elke

dienstige maatregel uit om de onderkende risico's te elimineren of, als dat niet mogelijk is, de weerslag van de risico's die zich voordoen tot een minimum te beperken. De risico's (en goedgekeurde maatregelen om die te beheersen) worden nader omschreven in het gedeelte "Risicofactoren" van voorliggend financieel jaarverslag 2010.

6.3. Informatie als bedoeld bij artikel 14 van de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in genoteerde vennootschappen en artikel 34 van het Koninklijk besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten

6.3.1. Aandeelhoudersstructuur en kennisgevingen van belangrijke deelnemingen tijdens het boekjaar 2010

Krachtens artikel 6 van de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen, geeft elke natuurlijke of rechtspersoon die, rechtstreeks of onrechtstreeks, stemrechtverlenende effecten van een emittent verwerft die toegelaten zijn tot de verhandeling op een gereguleerde markt deze laatste en aan de CBFA kennis van het aantal en van het percentage van de bestaande stemrechten die hij ten gevolge van de verwerving aanhoudt, wanneer de stemrechten verbonden aan de stemrechtverlenende effecten die hij houdt 5% of meer bereiken van het totaal van de bestaande stemrechten. Deze kennisgeving is eveneens verplicht in geval van de verwerving, rechtstreeks of onrechtstreeks, van stemrechtverlenende effecten, wanneer als gevolg hiervan het aantal stemrechten 10%, 15%, 20% enzovoort, telkens per schijf van vijf procentpunten, bereikt of overschrijdt van het totaal van de bestaande stemrechten.

Behoudens de bovenvermelde drempelwaarden, is er in de statuten van WEB cva geen bijzondere

drempelwaarde vastgelegd vanaf wanneer een kennisgeving van deelneming verplicht is.

Eenzelfde kennisgeving is eveneens verplicht bij overdracht, rechtstreeks of onrechtstreeks, van stemrechtverlenende effecten, wanneer als gevolg hiervan de stemrechten dalen onder één van de bovenvermelde drempelwaarden.

Wanneer ten gevolge van gebeurtenissen, die de verdeling van de stemrechten hebben gewijzigd, het percentage van de stemrechten verbonden aan de rechtstreeks of onrechtstreeks gehouden stemrechtverlenende effecten de voornoemde drempelwaarden bereikt, overschrijdt of onderschrijdt, is eenzelfde kennisgeving verplicht, ook al vond er geen verwerving of overdracht van effecten plaats.

De kennisgeving dient zo spoedig mogelijk te gebeuren en uiterlijk binnen een termijn van vier handelsdagen aanvangend op de handelsdag na de datum waarop de kennisgevingsplichtige persoon kennis krijgt van de verwerving of de overdracht, of het recht om stemrechten uit te oefenen, of waarop deze, gezien de omstandigheden, daarvan kennis had moeten krijgen, ongeacht de datum waarop de verwerving, overdracht of het

recht om stemrechten uit te oefenen effect sorteert.

Een kennisgeving is ten slotte ook vereist wanneer de in onderling overleg handelende personen hun akkoord sluiten, wijzigen of beëindigen, en als gevolg daarvan hun stemrechten één van de bovenvermelde drempelwaarden bereiken, overschrijden of onderschrijden.

Wat WEB cva betreft bestaat een akkoord van onderling overleg dat bindend is voor de leden van de familie Wagner (te weten dhr. Robert, Jean Wagner, dhr. Laurent Wagner, mevr. Valérie Wagner, mevr. Claire Fontaine en mevr. Jarmila Schreilova), zowel rechtstreeks als via de Stichting Administratiekantoor Valaur. Het onderling overleg heeft betrekking op de uitoefening van stemrechten, teneinde een duurzaam gemeenschappelijk beleid te voeren, alsook op de verwerving of overdracht van stemgerechtigde effecten. Dit onderling overleg betreft in totaal 1.422.793 effecten die 61,79% van het totale aantal stemrechten vertegenwoordigen.

Op basis van de informatie die WEB nv op 30 september 2010 ontvangen heeft, ziet de aandeelhoudersstructuur van WEB cva er als volgt uit:

Totaal aantal door WEB cva uitgegeven aandelen per 30 september 2010	2.302.791	100%
Aantal aandelen in handen van in onderling overleg handelende aandeelhouders ⁽¹⁾ :	1.422.793	61,79 %
Verdeling van dit aandelenbezit:		
1. Stichting Administratiekantoor Valaur ⁽²⁾	1.223.263	53,12%
2. Warehouses Estates Belgium nv	610	0,03 %
3. Robert Jean Wagner	139.248	6,05%
4. Robert Laurent Wagner	28.000	1,22%
5. Valérie Wagner	31.672	1,38%
Free float (vrij verhandelbare aandelen)	879.998	38,21 %

De kennisgevingen van deelnemingen van meer dan 5% moeten gericht worden aan:

Mevrouw Caroline WAGNER
Avenue Jean Mermoz 29
B-6041 GOSELIES

Tel.: 071/259.294 – Fax: 071/352.127
cwagner@w-e-b.be

6.3.2. Toepassing van het bepaalde in artikel 34, 3°, 5°, 7° en 8° van het Koninklijk besluit van 14 november 2007 op WEB cva

3°: Er is geen enkel bijzonder zeggenschapsrecht verbonden aan de effecten van WEB cva. Punt 3°

⁽¹⁾ Het onderling overleg betreft de uitoefening van stemrechten.

⁽²⁾ SAK wordt aangehouden door Robert, Jean Wagner (ten belope van 899.873 certificaten), Valérie Wagner (ten belope van 27.840 certificaten), Robert, Laurent Wagner (ten belope van 27.840 certificaten), Claire Fontaine (ten belope van 212.030 certificaten) en Jarmila Schreilova (ten belope van 55.680 certificaten).

van het Koninklijk besluit van 14 november 2007 doet bijgevolg niet ter zake.

5° : Elk aandeel van WEB cva verleent de bij wet vastgelegde rechten. Er bestaat geen enkele wettelijke of statutaire beperking van de uitoefening van het stemrecht. Punt 5° van het Koninklijk besluit van 14 november 2007 doet bijgevolg niet ter zake.

7° : De regels inzake de benoeming en de vervanging van de leden van het bestuursorgaan van WEB nv en voor de wijziging van de statuten van WEB cva luiden als volgt:

Benoeming en vervanging

In haar hoedanigheid van statutaire zaakvoerder van WEB cva wordt WEB nv bestuurd door een raad bestaande uit zeven bestuurders, natuurlijke personen of rechtspersonen, die overeenkomstig de huidige statutaire bepalingen door de algemene vergadering worden benoemd voor ten hoogste zes jaar, en herbenoembaar zijn en te allen tijde door haar kunnen worden afgezet. Eén derde van de bestuurders en ten minste drie bestuurders zijn onafhankelijke bestuurders.

Het Wetboek van vennootschappen bepaalt dat een bestuurder niet onafhankelijk is indien hij meer dan drie opeenvolgende mandaten of voor een tijdvak van langer dan twaalf jaar mandaten heeft uitgeoefend.

Als één of meer plaatsen van bestuurder openvallen, zijn de overblijvende bestuurders gerechtigd tijdelijk daarin te voorzien totdat de plaatsvervangers definitief worden verkozen op de eerstvolgende algemene vergadering.

De Raad van Bestuur benoemt onder zijn leden een voorzitter. Wanneer de voorzitter afwezig of verhinderd is, duidt de raad één van zijn leden als plaatsvervanger aan.

Indien een rechtspersoon tot bestuurder wordt benoemd, dient deze onder zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders of werknemers, een vaste

vertegenwoordiger aan te wijzen die belast wordt met de uitvoering van deze opdracht in naam en voor rekening van de rechtspersoon. Deze vertegenwoordiger moet aan dezelfde voorwaarden voldoen en is burgerrechtelijk en strafrechtelijk aansprakelijk alsof hij zelf de betrokken opdracht in eigen naam en voor eigen rekening zou volbrengen, onverminderd de hoofdelijke aansprakelijkheid van de rechtspersoon die hij vertegenwoordigt. Deze laatste mag zijn vertegenwoordiger niet ontslaan zonder tegelijk een opvolger te benoemen.

Als één of meer bestuurders de voornoemde voorwaarden niet langer vervullen of onder de toepassing van de bovenvermelde verbodsbepalingen vallen, dient de vennootschap zo spoedig mogelijk in hun vervanging te voorzien. Bij ontstentenis, of indien alle bestuurders de voornoemde voorwaarden niet langer vervullen of onder de toepassing van de bovenvermelde verbodsbepalingen vallen, dient de Raad van Bestuur van de Vennootschap binnen de statutair vastgelegde termijnen een algemene vergadering bijeen te roepen met als agenda het vaststellen van het niet langer vervullen van deze voorwaarden of het uitgevaardigde verbod en de te nemen maatregelen.

Alle leden van de Raad van Bestuur verbinden zich ertoe de beginselen en regels inzake deugdelijk bestuur na te leven.

Statutenwijzigingen

De besluiten van de algemene vergadering, waaronder inbegrepen statutenwijzigingen, worden pas dan rechtsgeldig genomen wanneer elke zaakvoerder daarmee instemt (thans is er één zaakvoerder), onverminderd hetgeen in artikelen 15^[2]

[2] Behoudens het bepaalde in artikel 16 voor de eerste zaakvoerder, wordt de zaakvoerder voor bepaalde of onbepaalde tijd verkozen door de algemene vergadering die beraadslaagt en besluit met inachtneming van de voorschriften inzake quorum en meerderheid die gelden voor de kapitaalwijziging. De functie van de zaakvoerder eindigt in elk geval door:

- het verstrijken van zijn mandaat;
- zijn gedwongen ontslag in rechte om wettige redenen;
- het vrijwillig ontslag van de zaakvoerder: de zaakvoerder mag uitsluitend ontslag nemen voor zover zulks mogelijk is rekening houdend met de verbintenissen die hij is aangegaan ten aanzien van de vennootschap en mits deze ontslagneming de vennootschap niet in moeilijkheden brengt.

Bovendien kan zijn ontslagneming alleen dan rechtsgeldig in overweging worden genomen wanneer deze kenbaar werd gemaakt aan de vennoten op een algemene vergadering die wordt bijeengeroepen met als agenda de ontslagneming van de zaakvoerder en de ter zake te nemen maatregelen vast te stellen. De datum waarop de ontslagneming ingaat dient hoe dan ook ten minste één maand later te vallen dan de datum van de algemene vergadering die bijeenkomt om het vrijwillig ontslag van de zaakvoerder vast te stellen:

- in geval van faillissement, bankbreuk, kennelijk onvermogen of enigerlei soortgelijke procedure die van invloed is op de zaakvoerder;
- het niet langer vervullen, in hoofde van alle organen die belast zijn met het bestuur en dagelijks bestuur van de zaakvoerder, van de bij wet gestelde vereisten inzake professionele betrouwbaarheid, passende ervaring en autonomie;
- het verbod in de zin van artikel 19 van de wet van 22 maart 1993 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen, opgelegd aan alle leden van de organen die belast zijn met het bestuur en dagelijks bestuur van de zaakvoerder.

- de niet-naleving van de in artikel 14 gestelde voorwaarden. In deze laatste drie gevallen moet(en) de zaakvoerder of de commissaris(sen)-revisor(en) binnen één maand een algemene vergadering bijeenroepen met als agenda het vaststellen van het niet langer vervullen van deze voorwaarden of het uitgevaardigde verbod en de te nemen maatregelen.

Indien het niet langer vervullen van deze voorwaarden of het opgelegde verbod uitsluitend geldt voor één of bepaalde leden van het orgaan dat belast is met het bestuur en/of dagelijks bestuur, dient de zaakvoerder te voorzien in de opengevallen plaats binnen drie maanden nadat hij dit heeft vastgesteld. Na afloop van deze termijn dient de zaakvoerder een algemene vergadering bijeen te roepen met als agenda het vaststellen van het niet langer vervullen van de desbetreffende voorwaarden of het toezicht op het verbod in hoofde van bepaalde leden van het orgaan dat belast is met het bestuur en/of dagelijks bestuur, alsook van de ter zake te nemen maatregelen.

De maatregelen die worden genomen aansluitend op één van de drie bovengenoemde procedures laten onverlet de maatregelen die de Commissie voor het Bank-, Financier- en Assurantiewezen neemt krachtens de bevoegdheden als bedoeld in artikel 92 van de wet van 20 juli 2004.

Bij beëindiging van de opdracht van een zaakvoerder wordt de vennootschap niet ontbonden, zelfs niet wanneer het de enige zaakvoerder betreft. Als dan wordt voorzien in de opengevallen plaats door de algemene vergadering die wordt bijeengeroepen door de andere zaakvoerders of door de commissaris(sen), en die beraadslaagt en besluit als inzake statutenwijziging.

en 16^[3] van de statuten van WEB cva is bepaald met betrekking tot het gedwongen ontslag van de zaakvoerder.

8° : Toepasselijke regels betreffende de inkoop van aandelen door het bestuursorgaan: De zaakvoerder van WEB cva is gemachtigd aandelen van de Vennootschap te verwerven voor diens rekening indien zulks nodig blijkt ter voorkoming van een dreigend ernstig nadeel voor de Vennootschap. Deze machtiging wordt verleend voor een periode van drie (3) jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van het besluit van de buitengewone algemene vergadering van 11 december 2007, zijnde 24 december 2007. Deze machtiging mag één of meer malen worden verlengd in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

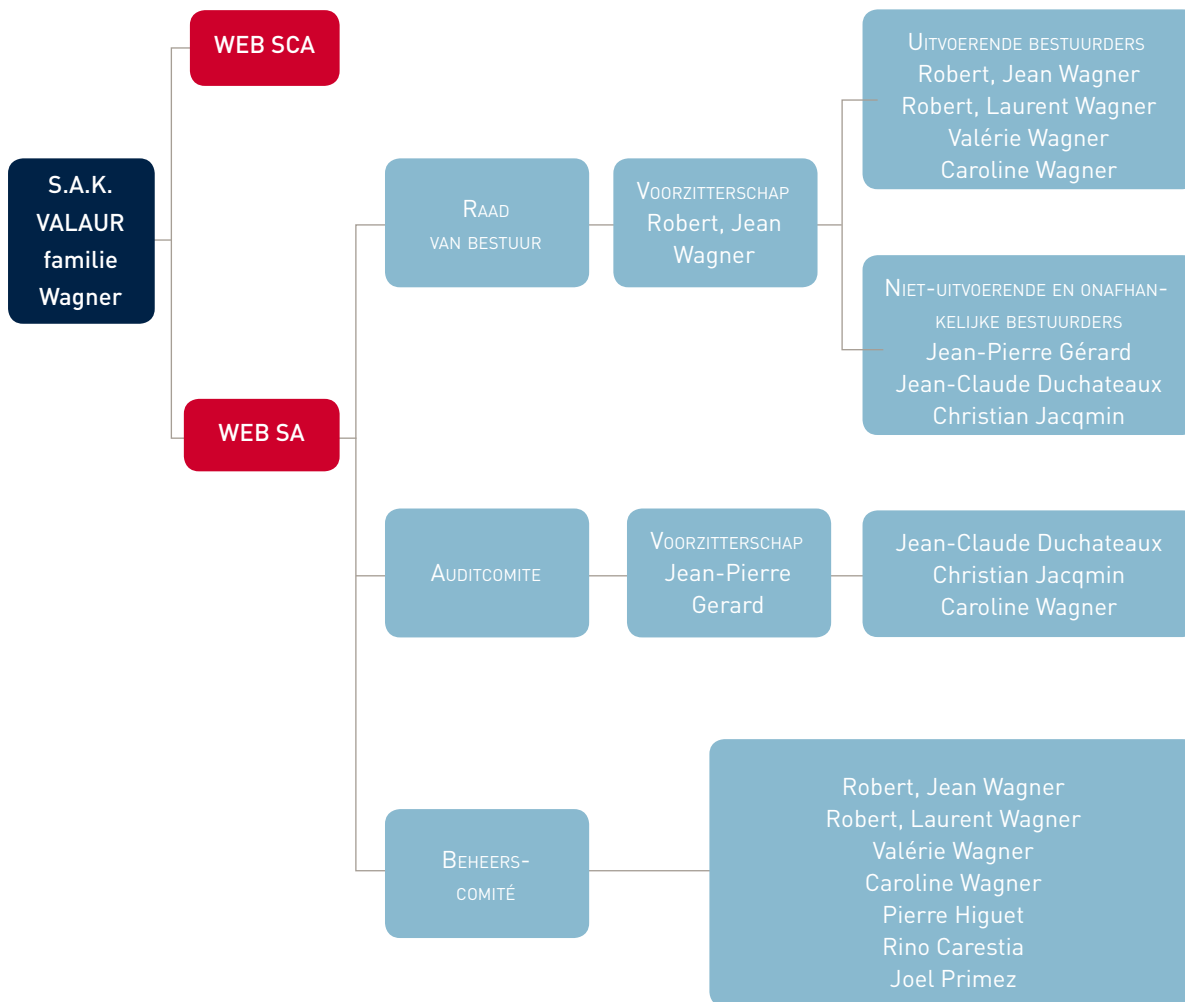
De zaakvoerder van WEB cva mag de aandelen van de Vennootschap vervreemden ter beurse of op elke andere bij wet gestelde wijze, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering en met inachtneming van de voorwaarden in de ter zake geldende wetsvoorschriften.

Het is de zaakvoerder van WEB cva toegestaan, overeenkomstig de wet en gedurende een periode van drie (3) jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van het besluit van de buitengewone algemene vergadering van 11 december 2007, zijnde 24 december 2007, de effecten van de Vennootschap te vervreemden in de gevallen als bedoeld bij artikel 622, § 2, eerste lid, 2° van het Wetboek van vennootschappen ter vermindering van een dreigend ernstig nadeel voor de Vennootschap.

Per 30 september 2010 bezit de Vennootschap geen enkel eigen aandeel.

[3] Wordt benoemd tot enige statutaire zaakvoerder voor onbepaalde duur met een minimumtermijn: de naamloze vennootschap Warehouses Estates Belgium. Deze zaakvoerder kan niet worden ontslagen tot de datum van de statutaire gewone jaarlijkse algemene vergadering die dient plaats te vinden in 2008. Na deze datum kan de zaakvoerder worden ontslagen met inachtneming van de voorschriften inzake quorum en meerderheid vereist voor een statutenwijziging, zonder dat hij zich daartegen kan verzetten door zijn vetorecht uit te oefenen.

6.4. Organen, comités en leiding



6.4.1. Beherend vennoot en Zaakvoerder

• Identiteit

WEB cva wordt bestuurd door de vennootschap WEB nv, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 6041 Gosselies, Avenue Jean Mermoz 29 (hierna "WEB nv" of de "Zaakvoerder" te noemen). De controle over WEB nv wordt uitgeoefend door de Stichting Administratiekantoor Valaur.

WEB nv is tegelijk beherend vennoot en zaakvoerder van WEB cva.

Het mandaat van de Zaakvoerder van WEB nv was niet herroepbaar tot de gewone algemene vergadering van WEB cva de dato 9 december 2008. Sindsdien is dit mandaat herroepbaar met inachtneming van de voorschriften inzake quorum en meerderheid vereist voor een statutenwijziging, zonder dat de zaakvoerder zich daartegen kan verzetten door zijn vetorecht uit te oefenen. De Zaakvoerder wordt benoemd zonder beperking van duur.

Het bestuur van WEB nv wordt opgedragen aan een Raad van Bestuur.

WEB nv oefent geen mandaat in andere vennootschappen uit.

Hierna worden de organen van de Bevak en van haar aandeelhouders en/of andere partijen beschreven.

• Bevoegdheden

De Zaakvoerder is bevoegd om alle handelingen te verrichten die nodig of dienstig zijn tot verwezenlijking van het doel van WEB cva, behoudens die handelingen waarvoor volgens de wet of de statuten alleen de algemene vergadering bevoegd is.

De Zaakvoerder maakt het financiële halfjaarverslag op als bedoeld bij artikel 76, § 1, van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, samen met het daarin vervatte ontwerp van financieel jaarverslag, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 52 en 53 van de wet van 20 juli 2004.

De Zaakvoerder wijst de deskundigen aan die belast zijn met de waardering van elk vastgoed van de Vennootschap overeenkomstig het bepaalde in artikel 7 van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks en stelt in voorkomend geval de CBFA elke wijziging voor van de lijst met deskundigen als bedoeld bij artikel 5, § 1, 8° van voornoemd Koninklijk besluit.

De Zaakvoerder kiest de in artikel 12 van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks bedoelde bewaarder mits de CBFA op voorhand daarmee instemt, en beslist in voorkomend geval over diens vervanging, eveneens met toestemming van de CBFA.

Daarenboven:

- brengt de Zaakvoerder de bewaarder op de hoogte van elke vastgoedverrichting overeenkomstig het bepaalde in artikel 13, § 2 van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks;
- mag de Zaakvoerder bijzondere bevoegdheden verlenen aan elke lasthebber zijner keuze, die beperkt zijn tot bepaalde handelingen of een

reeks welbepaalde handelingen, met uitsluiting van het dagelijks bestuur en de bevoegdheden die uitsluitend aan hem zijn voorbehouden op grond van de wet alsook van de voornoemde wet van 20 juli 2004 en bijbehorende uitvoeringsbesluiten. Deze bevoegdheden en bevoegdheids-overdrachten zijn te allen tijde herroepbaar;

- bepaalt de Zaakvoerder de bezoldiging die is gebonden aan de uitoefening van de door hem overgedragen bevoegdheden, met dien verstande dat deze bezoldiging niet rechtstreeks of onrechtstreeks gekoppeld mag zijn aan de door de Vennootschap verwezenlijkte verrichtingen en wordt toegerekend aan de werkingskosten van de Vennootschap;
- is de Zaakvoerder krachtens het bepaalde in artikel 8 van de statuten van WEB cva gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal in één of meer malen te verhogen tot een bedrag van vijf (5) miljoen euro volgens de nadere regels die door hem worden vastgelegd. Deze machtiging is geldig gedurende een periode van vijf (5) jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van de statutenwijziging waartoe de buitengewone algemene vergadering van 11 december 2007 heeft beslist, zijnde 24 december 2007. Op datum van voorliggende Verrichtingsnota bedraagt het toegestane kapitaal vijf (5) miljoen EUR. Indien de Zaakvoerder gebruik maakt van deze machtiging om het kapitaal te verhogen, is hij eveneens bevoegd om de statuten te wijzigen teneinde ze in overeenstemming te brengen met de doorgevoerde veranderingen. De uitgiftepremie worden niet in mindering gebracht op het restbedrag van het toegestane kapitaal.

• Betrouwbaarheid

Voor zover nodig en onverminderd de informatie in punt 27 van voorliggend financieel jaarverslag wordt uitdrukkelijk bepaald dat de Zaakvoerder de afgelopen vijf jaar:

- niet veroordeeld is wegens fraude;
- niet als lid is opgenomen in een bestuursorgaan, leidinggevend orgaan of toezichhoudend orgaan, noch algemeen directeur is geweest van welke onderneming dan ook, ten

tijde van of voorafgaand aan enigerlei faillissement, sekwestratie of vereffening;

- niet het voorwerp is geweest van enigerlei strafbaarstelling, aantijging en/of openlijke sanctie uitgesproken door een statutaire of regelgevende instantie, noch door een rechtbank verhinderd werd te handelen in hoedanigheid van lid van een bestuursorgaan, leidinggevend orgaan of toezichhoudend orgaan dan wel inspraak uit te oefenen in het bestuur of de bedrijfsvoering van een emitent.

• Vergoeding

De principes en het bedrag van de vergoeding van de Zaakvoerder worden in detail toegelicht in het "Vergoedingsverslag" in punt 6.7 hierna.

• Vertegenwoordiging

De Zaakvoerder vertegenwoordigt de Bevak:

- in alle rechtsvorderingen, als eiser of als verweerder, alsook in alle juridische of administratiefrechtelijke voorzieningen. In dit geval wordt de rechtsvordering namens de Bevak ingesteld, ingediend of gevoerd door de Zaakvoerder;
- In alle daden van beschikking die betrekking hebben op een onroerend goed, waaronder mede inbegrepen die welke worden gesteld door tussenkomst van een openbaar of ministerieel ambtenaar, alsook in de daarmee samenhangende volmachten of lastgevingen. In dit geval treedt de Zaakvoerder op door ten minste twee personen die gezamenlijk handelen of die leden moeten zijn van de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder, onder wie één de vaste vertegenwoordiger moet zijn;
- In alle daden van beschikking die geen betrekking hebben op een onroerend goed, waaronder mede inbegrepen die welke worden gesteld door tussenkomst van een openbaar of ministerieel ambtenaar, alsook in de daarmee samenhangende volmachten of lastgevingen.

Daarenboven wordt WEB cva rechtsgeldig verbonden door alle bijzondere gemachtigden of lasthebbers die de Zaakvoerder heeft aangesteld, zij het dan binnen de perken van hun machtiging of lastgeving.

6.4.2. Raad van Bestuur van WEB nv, statutaire zaakvoerder

• Samenstelling

Overeenkomstig de Belgische Corporate Governance Code, de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en de eisen in het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks moeten de bestuurders van de zaakvoerder worden gekozen op basis van (i) criteria van betrouwbaarheid en (ii) de noodzakelijke diversiteit en complementariteit inzake bekwaamheden, ervaring en kennis.

Door zijn opdracht te aanvaarden verplicht de bestuurder zich tot het naleven van alle voorschriften die van kracht zijn bij WEB nv alsmede bij WEB cva en meer in het bijzonder van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks, de statuten van WEB cva en van WEB nv, alsook van het Corporate Governance Charter van WEB cva.

Niettegenstaande de statuten van WEB nv bepalen dat de maximumduur van bestuurdersmandaten zes jaar bedraagt, worden de bestuurders door de algemene vergadering van WEB nv benoemd voor een maximumduur van vier jaar, overeenkomstig punt 4.6 van de Belgische Corporate Governance Code. Deze duur mag in voorkomend geval worden verlengd met inachtneming van de beginselen van deugdelijk bestuur. De bestuurdersmandaten hebben bovendien een wisselende duur teneinde voldoende roulatie te waarborgen en de continuïteit in het bestuur van de Vennootschap enigermate zeker te stellen. De benoeming van elke bestuurder mag te allen tijde door de algemene vergadering worden herroepen.

De Raad van Bestuur is samengesteld uit ten minste zes (6) leden.

In de Belgische Corporate Governance Code wordt aanbevolen bij de samenstelling van de Raad van Bestuur een dubbele mate van onafhankelijkheid na te streven. Daarom moet de Raad van Bestuur:

- samengesteld zijn uit ten minste drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen, de Belgische Corporate Governance Code en de regels van Euronext;
- voor een meerderheid samengesteld zijn uit niet-uitvoerende bestuurders.

Zoals hieronder aangegeven, wijkt de samenstelling van de Raad van Bestuur van WEB cva per 30 september 2010 af van deze aanbevelingen, inzonderheid van punt 2.3 van de Belgische Corporate Governance Code dat als volgt luidt: "Minstens de helft van de raad van bestuur bestaat uit niet-uitvoerende bestuurders, en minstens drie van hen zijn onafhankelijk".

WEB cva wil het in punt 2.3 van de Code aanbevolen evenwicht herstellen. Het mandaat van één van haar onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders, dhr. Jean-Pierre GERARD, loopt af op 1 juli 2011. Daarom is de statutaire zaakvoerder WEB nv van plan nieuwe niet-uitvoerende bestuurders te benoemen die voldoen aan het vereiste in artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen.

Het effectieve aantal bestuurders kan variëren teneinde een doelmatige werking te waarborgen van de Raad van Bestuur van WEB nv, die op datum van voorliggend jaarverslag uit zeven (7) bestuurders is samengesteld:

Naam	Functie	Begindatum van het eerste mandaat	Afloopdatum van het mandaat	Beroepsadres
Robert, Jean Wagner	Voorzitter van de Raad van Bestuur, uitvoerend bestuurder, verbonden met de promotor, effectieve leider van WEB cva en vaste vertegenwoordiger van WEB nv, gedelegeerd bestuurder van WEB nv	Juni 1998	Juni 2012	Avenue Jean Mermoz 29 B-6041 Gosselies
Robert, Laurent Wagner	Uitvoerend bestuurder, effectieve leider van WEB cva en vaste vertegenwoordiger van WEB nv	Juni 1998	Juni 2014*	Avenue Jean Mermoz 29 B-6041 Gosselies
Valérie Wagner	Uitvoerend bestuurder	Juni 2006	Juni 2014*	Avenue Jean Mermoz 29 B-6041 Gosselies
Caroline Wagner	Uitvoerend bestuurder	December 2000	Juni 2012	Avenue Jean Mermoz 29 B-6041 Gosselies
Jean-Pierre Gérard	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Juni 1998	Juni 2011	Ferme des 3 Fontaines Rue Amérique, 18 B-5651 SOMZEE
Jean-Claude Duchateaux	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	December 2000	Juni 2012*	Chemin de Celle, 11 B-6530 THUIN
Christian Jacqmin	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Juni 2006	Juni 2014*	Clos des Chenaux, 14 B-1390 GREZ – DOICEAU

(*) Hun mandaten werden verlengd op de gewone algemene vergadering van WEB nv op 26 mei 2010, onder voorbehoud van goedkeuring van de beslissing van voormelde vergadering door de CBFA. Deze procedure tot goedkeuring is momenteel aan de gang.

Dhr. Pierre Higuët woont de verschillende bijeenkomsten van de raad van bestuur en de algemene vergadering bij als financieel adviseur.

Meester Louis Krack woont de verschillende bijeenkomsten van de raad van bestuur en de algemene vergadering bij als juridisch adviseur.

Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste mandaten met een beknopte beschrijving van de carrière van elke bestuurder:

Dhr. Robert, Jean Wagner (1946)

Dhr. Robert, Jean WAGNER begint zijn carrière in de sector van nationaal en internationaal wegvervoer. Hij heeft jarenlang de activiteiten inzake uitzonderlijk vervoer van het door zijn vader en omen opgerichte familiebedrijf verder tot ontwikkeling gebracht. Zo werd in 1947 ULTRA RAPIDE WAGNER FRERES nv opgericht, een bedrijf dat diverse vestigingen in het buitenland (Duitsland, Spanje, Italië en Frankrijk) heeft geopend. Met het oog op de opslag, goederenbehandeling en logistiek voor bepaalde klanten bleek het noodzakelijk semi-industriële en industriële gebouwen aan te kopen. Dit waren de eerste onroerendgoederen die deel uitmaakten van het vastgoedbezit van de familie. In 1985 richt hij POIDS LOURDS HAINAUT nv op, concessiehouder van bedrijfsvoertuigen MAN en carrosserie- en reparatiewerkplaats. Tegelijkertijd heeft dhr. WAGNER CHARLEROI CONSTRUCTION nv (metaalbouw) ontwikkeld in Fleurus, meer in het bijzonder om speciale aanhangwagens voor uitzonderlijk vervoer te bouwen. In 1993 neemt hij in Paliseul een fabriek over die gespecialiseerd is in dieptrekken en oppervlaktebehandeling en waar bepaalde werken in onderaanneming worden uitgevoerd, met name voor CATERPILLAR. Daarnaast begint hij tegen het einde van de jaren tachtig het vastgoedbestand met commerciële, semi-industriële en kantoorgebouwen intensiever uit te breiden in diverse vastgoedvenootschappen waarvan hij vandaag nog het beheer waarneemt.

Lopende mandaten:

- Voorzitter van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder WEB nv;

- Uitvoerend bestuurder van de statutaire zaakvoerder WEB nv;
- Effectieve leider van WEB cva;
- Vaste vertegenwoordiger van WEB nv ten aanzien van WEB cva en derden;
- Gedelegeerd bestuurder van WEB nv;
- Gedelegeerd bestuurder van DEVILCA BELGIUM nv;
- Gedelegeerd bestuurder van BEL IS IMMO nv;
- Gedelegeerd bestuurder van SOWADIM nv;
- Gedelegeerd bestuurder van VLIM nv;
- Gedelegeerd bestuurder van LEBOU nv;
- Gedelegeerd bestuurder van Société Patrimoniale à Portefeuille (SPP) nv;
- Gedelegeerd bestuurder van CPHI nv;
- Gedelegeerd bestuurder van de Association des commerçants de City Nord cvba;
- Gedelegeerd bestuurder van W.Team nv.

De volgende mandaten die dhr. Wagner uitgeoefent heeft, zijn de afgelopen vijf jaar geëindigd:

- SAMBRINVEST nv als bestuurder (van 24/01/2003 tot 29/06/2006);
- SRIW Luik (gewestelijke investeringsmaatschappij van Wallonië) als bestuurder (van 07/05/1999 tot 12/06/2006);
- BSCA (Brussels South Charleroi Airport) als bestuurder (van 20/06/1997 tot 16/06/2006);
- BSCA als voorzitter van de Raad van Bestuur (van 14/05/2001 tot 16/06/2006).

Dhr. Robert, Laurent Wagner (1973)

Dhr. Robert, Laurent Wagner is de zoon van dhr. Robert Jean Wagner. Hij begint zijn carrière in de Groep Wagner in augustus 1994. Eerst is hij kwaliteitsinspecteur voor Charleroi Constructions nv. Daarna wordt hij directieattaché voor de metaalfabrieken van de Groep Wagner als adjunct-directeur-generaal voor de entiteiten Charleroi Constructions nv (Fleurus) en Devilca Belgium nv (Paliseul). In deze functies doet hij heel wat ervaring op, zowel op commercieel vlak als wat human resources of techniek betreft. Hij heeft ook bijgedragen aan de ontwikkeling van twee ondernemingen: de onderneming Scroll Cutting Services (conservenblikfabrikant) en de onderneming Charleroi Découpe (snijden en bewerken van rvs-plaat). Eind 1998 gaat dhr. Robert

Laurent Wagner op de maatschappelijke zetel van de Groep Wagner te Gosselies aan te slag als inkoopmanager van de Groep en commercieel directeur van de vastgoedsector van de Groep. Op dit ogenblik vervult hij deze functie voor WEB cva. Dhr. Robert Laurent Wagner is sinds 2003, na de pensionering van de directeur-generaal van de onderneming, benoemd tot gedelegeerd bestuurder van Devilca Belgium nv.

Lopende mandaten:

- Uitvoerend bestuurder van de statutaire zaakvoerder WEB nv;
- Effectieve leider van WEB cva;
- Gedelegeerd bestuurder van DEVILCA BELGIUM nv;
- Bestuurder van BEL IS IMMO nv;
- Bestuurder van SOWADIM nv;
- Bestuurder van VLIM nv;
- Bestuurder van LEBOU nv;
- Bestuurder van SPP nv;
- Bestuurder van CPHI nv;
- Gedelegeerd bestuurder van de Association des commerçants de City Nord cvba;
- Gedelegeerd bestuurder van W.Team nv.

De afgelopen vijf jaar is geen enkel mandaat dat door dhr. Wagner wordt uitgeoefend geëindigd.

Mevr. Valérie Wagner (1968) heeft een grauaat Marketing behaald aan de EPHEC – Ecole Pratique des Hautes Etudes Commerciales te Brussel.

Zij is de dochter van dhr. Robert Jean Wagner.

Lopende mandaten:

- Uitvoerend bestuurder van de statutaire zaakvoerder WEB nv;
- Bestuurder van W-TEAM nv;
- Bestuurder van DEVILCA BELGIUM nv.
- Bestuurder van BEL IS IMMO nv;
- Bestuurder van SOWADIM nv;
- Bestuurder van VLIM nv;
- Bestuurder van LEBOU nv;
- Bestuurder van SPP nv;
- Bestuurder van CPHI nv;
- Gedelegeerd bestuurder van de Association des commerçants de City Nord cvba;

De afgelopen vijf jaar is geen enkel mandaat dat door mevr. Wagner wordt uitgeoefend geëindigd.

Mevr. Caroline Wagner (1973) heeft een "Masters in Business Administration" en "Postgraduate Certificate in Global Marketing" behaald aan de Staffordshire University in Groot-Brittannië.

Zij is de nicht van dhr. Robert Jean Wagner.

Lopende mandaten:

- Uitvoerend bestuurder van de statutaire zaakvoerder WEB nv;
- Bestuurder van W-TEAM nv;
- Bestuurder van DEVILCA BELGIUM nv.

Los van haar bestuurdersmandaat is zij verbonden met WEB nv door een arbeidsovereenkomst die in geen enkele andere bijzondere ontslagvergoeding voorziet dan wettelijk is voorgeschreven. De afgelopen vijf jaar is geen enkel mandaat dat door mevr. Wagner wordt uitgeoefend geëindigd.

Dhr. Jean-Pierre Gérard (1933) is van opleiding burgerlijk ingenieur (A.I.Ms. – Association des Ingénieurs de la Faculté Polytechnique de Mons).

Tijdens zijn carrière heeft hij ook de volgende functies uitgeoefend:

- President-directeur-generaal (PDG) van Georges nv te Luik;
- PDG van Longtain Inox nv;
- Bestuurder van Creusot Loire Industrie van de groep Usinor;
- Bestuurder van Boel Invest;
- Bestuurder van de "Groupement des Hauts-Fourneaux et Aciéries Belges";
- Voorzitter en/of bestuurder van talloze dochterondernemingen van FAFER (Fabrique de Fer de Charleroi) in België en in het buitenland (A.M.C., C.D. sa., P.F.M. Charleroi USA, Fafer Italia enz.).

Lopende mandaten:

- Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder van de statutaire zaakvoerder WEB nv;
- Ere-gedelegeerd bestuurder van FAFER (Fabrique de Fer de Charleroi);
- Ereondervoorzitter van de "Faculté Polytechnique de Mons";

- Erevoorzitter van de "Association des Ingénieurs Civils de Mons";
- Past President van de "Fédération des Associations d'Ingénieurs civils et Agronomes" (FABI);
- Ondervoorzitter van de "Fondation Gouverneur E. Cornet";
- Bestuurder van het "FONDS HEUZON".

De afgelopen vijf jaar is geen enkel mandaat dat door dhr. Gérard wordt uitgeoefend geëindigd.

Dhr. Jean-Pierre Gérard voldoet momenteel niet aan de criteria in artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen, maar werd benoemd overeenkomstig het bepaalde in artikel 524, § 4, tweede lid van vorengenoemde Code voorafgaand aan de inwerkingtreding van het nieuwe artikel. Met toepassing van het bepaalde in punt 2.4/2 van de Belgische Corporate Governance Code blijft hij echter onafhankelijk bestuurder, uiterlijk tot 1 juli 2011.

Dhr. Jean-Claude Duchateaux (1942)

Tijdens zijn carrière heeft hij de volgende functies uitgeoefend:

- Bediende en daarna kaderlid bij D'IETEREN nv;
- Oprichter en gedelegeerd bestuurder van AUTOBINCHE nv, zelfstandig autodealerbedrijf.

Lopende mandaten:

- Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder van de statutaire zaakvoerder WEB nv;
- Rechter in handelszaken bij de rechtbank van koophandel te Charleroi sinds 1992;
- Past President van de "Table Ronde 7" van Charleroi;
- Past President van de Rotaryclub in Thuin;
- Past President 41-7 Belgium;
- Lid van PROBUS.

De bestuurdersopdracht bij BEL IS IMMO nv is geëindigd in 1997.

Dhr. Jean-Claude Duchateaux voldoet aan alle criteria in artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen. Aangezien dit echter zijn derde mandaat is, werd dit slechts voor een periode van ten hoogste twee jaar verlengd door de ge-

wone algemene vergadering van WEB nv de dato 26 mei 2010.

Behalve dit laatste punt is de afgelopen vijf jaar geen enkel mandaat dat door dhr. Duchateaux wordt uitgeoefend geëindigd.

Dhr. Christian Jacqmin (1949) is burgerlijk ingenieur van opleiding (Université Catholique de Louvain).

Dhr. Jacqmin kan rekenen op ruim 25 jaar ervaring als leider van industriële, commerciële of dienstverlenende bedrijven en heeft een gedegen kennis opgedaan inzake beheer van concerns en corporate management, meer in het bijzonder wat het uitwerken en organiseren van hun strategie betreft.

Tijdens zijn carrière heeft hij met name de volgende functies uitgeoefend:

- CEO (Chief Executive Officer) van Groupe Lagassé Europe SAS te Levallois Perret (F);
- CEO van Mecachrome International Inc. te Montréal (C) en voorzitter van Mecachrome France SAS te Tours (F);
- Gedelegeerd bestuurder van SONACA te Goselies (B);
- Voorzitter van BELAIRBUS te Brussel (B);
- CEO van de groep FMH te Louvain-la-Neuve (B);
- CEO van de groep Brackett te Colchester (GB);
- CEO van de groep Servotomic te Londen (GB);
- Adjunct-gedelegeerd bestuurder van Group 4 Securitas te Erps-Kwerps (B);
- Algemeen directeur van SVD Electronics (voorheen SBR) te Groot-Bijgaarden (B);
- Adjunct-directeur bij Saint-Roch Couvin te Couvin (B).

Lopende mandaten:

- Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder van de statutaire zaakvoerder WEB nv;
- Zaakvoerder van M.F.T. Consultants bvba (Grez-Doiceau);
- Zaakvoerder van COGESA sarl (Euralille);
- Bestuurder van Asia Belgium Distribution nv (Grez-Doiceau);
- Bestuurder van Cogito Communication cvba (Grez-Doiceau).

Dhr. Jacqmin heeft eveneens talloze mandaten vervuld in diverse verenigingen:

- Bestuurder van de "Groupement Belge des Constructeurs de matériel aéronautique" (Gebecoma);
- Bestuurder van diverse verenigingen: Agoria, UWE, EWA, Cercle de Wallonie;
- Bestuurder van de "Fondation pour la Recherche et l'Enseignement de l'Esprit d'entreprise" (FREE);
- Oprichtend lid van de "Fondation des Administrateurs";
- Lid van het directiecomité van het VBO.

Hier volgen de belangrijkste bestuurdersmandaten van dhr. Jacqmin die de afgelopen vijf jaar zijn geëindigd:

- Gedelegeerd bestuurder van SONACA;
- Voorzitter van BELAIRBUS;
- Voorzitter van SOBRAER (Brazilië);
- Voorzitter van SONACA NORTH AMERICA (Canada);
- Voorzitter van MECACHROME France SAS en MECACHROME SAS (Frankrijk);
- Bestuurder van Brussels South Charleroi Airport (BSCA);
- Lid van het directorium van de Franse Groupe Lagassé Europe SAS (Levallois Perret).

Dhr. Christian Jacqmin voldoet aan alle criteria in artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen. De gewone algemene vergadering van WEB nv heeft op 26 mei 2010 zijn mandaat voor het eerst verlengd voor een periode van vier jaar.

• **Betrouwbaarheid**

De leden van de organen belast met het bestuur en dagelijks bestuur van de Zaakvoerder voldoen aan de voorwaarden inzake betrouwbaarheid, ervaring en onafhankelijkheid als bedoeld bij artikel 4, § 1, 4° van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevak, en artikel 38 van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, en vallen niet onder de verbodsbepalingen als bedoeld bij artikel 39 van de voornoemde wet.

Voor zover nodig en onverminderd de informatie in punt 27 van voorliggend financieel jaarverslag wordt uitdrukkelijk bepaald dat geen enkele bestuurder de afgelopen vijf jaar:

- veroordeeld is wegens fraude;
- als lid was opgenomen in een bestuursorgaan, leidinggevend orgaan of toezichhoudend orgaan, noch algemeen directeur is geweest van welke onderneming dan ook, ten tijde van of voorafgaand aan enigerlei faillissement, sekwestratie of vereffening;

-het voorwerp is geweest van enigerlei strafbaarstelling, aantijging en/of openlijke sanctie uitgesproken door een statutaire of regelgevende instantie, noch door een rechtbank verhinderd werd te handelen in hoedanigheid van lid van een bestuursorgaan, leidinggevend orgaan of toezichhoudend orgaan dan wel inspraak uit te oefenen in het bestuur of de bedrijfsvoering van een emittent.

Elke eventuele tegenstrijdigheid van belangen, functies of beleggingskansen die zich kan voordoen in hoofde van de bestuurders van de Zaakvoerder op grond dat zij functies uitoefenen in andere ondernemingen die mogelijk concurrenten zijn van WEB cva (vastgoedvennootschappen) wordt verwerkt op de in punt 6.1.2. gestelde wijze.

• **Onafhankelijkheid van de bestuurders**

De onafhankelijkheidscriteria die zijn vastgelegd in het Corporate Governance Charter van WEB cva werden aangescherpt om te voldoen aan de vereisten in het nieuwe artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen, dat op 8 januari 2009 in werking is getreden. Het gaat om de volgende criteria:

- (1) gedurende een tijdvak van vijf jaar voorafgaand aan zijn benoeming, noch in de Vennootschap, noch in een daarmee verbonden vennootschap of persoon in de zin van artikel 11 van het Wetboek van vennootschappen, een mandaat van uitvoerend lid van het bestuursorgaan of een functie van lid van het

- directiecomité of van persoon belast met het dagelijks bestuur hebben uitgeoefend;
- (2) niet meer dan drie opeenvolgende mandaten als niet-uitvoerend bestuurder in de Raad van Bestuur hebben uitgeoefend, zonder dat dit tijdvak langer mag zijn dan twaalf jaar;
- (3) gedurende een tijdvak van drie jaar voorafgaand aan zijn benoeming, geen deel hebben uitgemaakt van het leidinggevend personeel in de zin van artikel 19, 2°, van de wet van 20 september 1948 houdende organisatie van het bedrijfsleven, van de Vennootschap of van een daarmee verbonden vennootschap of persoon zoals bepaald in artikel 11 van het Wetboek van vennootschappen;
- (4) geen vergoeding of ander belangrijk voordeel van vermogensrechtelijke aard ontvangen of hebben ontvangen van de Vennootschap of van een daarmee verbonden vennootschap of persoon zoals bepaald in artikel 11 van het Wetboek van vennootschappen, buiten de tantièmes en de vergoeding die hij eventueel ontvangt of heeft ontvangen als niet-uitvoerend lid van het bestuursorgaan of lid van het toezichthoudende orgaan;
- (5) geen maatschappelijke rechten bezitten die een tiende of meer vertegenwoordigen van het kapitaal, van het maatschappelijk fonds of van een categorie aandelen van de Vennootschap;
- (6) indien hij maatschappelijke rechten bezit die een quotum van minder dan 10% vertegenwoordigen:
- i. mogen die maatschappelijke rechten samen met de maatschappelijke rechten die in dezelfde vennootschap worden aangehouden door vennootschappen waarover de onafhankelijk bestuurder controle heeft, geen tiende bereiken van het kapitaal, van het maatschappelijk fonds of van een categorie aandelen van de Vennootschap; of
 - ii. mogen de daden van beschikking over die aandelen of de uitoefening van de daaraan verbonden rechten niet onderworpen zijn aan overeenkomsten of aan eenzijdige verbintenissen die het onafhankelijk lid van het bestuursorgaan heeft aangegaan;
- (7) in geen geval een aandeelhouder vertegenwoordigen die onder de voorwaarden valt van dit punt;
- (8) geen significante zakelijke relatie hebben of in het voorbije boekjaar hebben gehad met de Vennootschap of met een daarmee verbonden vennootschap of persoon zoals bepaald in artikel 11 van het Wetboek van vennootschappen, noch rechtstreeks noch als vennoot, aandeelhouder, lid van het bestuursorgaan of lid van het leidinggevend personeel in de zin van artikel 19, 2°, van de wet van 20 september 1948 houdende organisatie van het bedrijfsleven, van een vennootschap of persoon die een dergelijke relatie onderhoudt;
- (9) in de voorbije drie jaar geen vennoot of werknemer zijn geweest van de huidige of vorige externe auditor van de Vennootschap of van een daarmee verbonden vennootschap of persoon in de zin van artikel 11 van het Wetboek van vennootschappen;
- (10) geen uitvoerend lid zijn van het bestuursorgaan van een andere vennootschap waarin een uitvoerend bestuurder van de Vennootschap zetelt in de hoedanigheid van niet-uitvoerend lid van het bestuursorgaan of als lid van het toezichthoudende orgaan, en geen andere belangrijke banden hebben met de uitvoerende bestuurders van de Vennootschap uit hoofde van functies bij andere vennootschappen of organen;
- (11) geen echtgenoot, wettelijk samenwonende partner of bloed- of aanverwanten tot de tweede graad hebben die in de Vennootschap of in een daarmee verbonden vennootschap of persoon zoals bepaald in artikel 11 van het Wetboek van vennootschappen, een mandaat van lid van het bestuursorgaan, lid van het directiecomité, persoon belast met het dagelijks bestuur of lid van het leidinggevend personeel, in de zin van artikel 19, 2°, van

de wet van 20 september 1948 houdende organisatie van het bedrijfsleven, uitoefenen, of die zich een van de andere in de punten 1° tot 8° beschreven gevallen bevinden.

Zoals hierboven gezegd, voldoen dhr. Duchateaux en dhr. Jacquemin, thans onafhankelijke bestuurders, aan alle hierboven vermelde criteria.

De derde dienstdoende onafhankelijke bestuurder, dhr. Gérard, voldoet momenteel niet aan de criteria in artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen, maar werd benoemd overeenkomstig het bepaalde in artikel 524, § 4, tweede lid van datzelfde Wetboek op 8 januari 2009, dat wil zeggen vóór de inwerkingtreding van het nieuwe artikel 526ter. Met toepassing van het bepaalde in punt 2.4/2 van de Belgische Corporate Governance Code blijft hij bijgevolg onafhankelijk bestuurder, uiterlijk tot 1 juli 2011, de datum waarop hij zal worden vervangen. Als een nieuwe bestuurder wordt benoemd, moet dit een onafhankelijke bestuurder zijn die rechtstreeks voldoet aan de criteria in artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen.

• Vergoeding

Voor meer bijzonderheden over de vergoedingen wordt verwezen naar het "Vergoedingsverslag" in punt 6.7 hierna.

• Opdrachten

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor de strategie en het bestuur van de Vennootschap in haar maatschappelijk belang. Zijn opdracht bestaat er onder meer in de waarde van de vastgoedportefeuille van de Bevak te maximaliseren ten bate van de aandeelhouders, meer in het bijzonder door de financiële resultaten op lange termijn te optimaliseren en daarbij rekening te houden met de risico's die aan haar activiteit verbonden zijn. Om zijn opdracht te volbrengen beschikt de Raad van Bestuur van WEB nv over de meest uitgebreide bevoegdheden, behalve die welke uitdrukkelijk bij wet aan de algemene vergadering zijn voorbehouden. Het reglement van de Raad van Bestuur kan geraadpleegd worden op de website van WEB cva (www.w-e-b.be).

Als referentie-beslissingsorgaan houdt de Raad van Bestuur zich bezig met verschillende aangelegenheden:

a. Corporate Governance (ondernemingsbestuur)

Taakstelling van de Raad van Bestuur:

- toezien op de naleving van de wettelijke, reglementaire en contractuele bepalingen,
- vastleggen van de interne beleidslijnen,
- vastleggen van de agenda voor de gewone algemene vergaderingen,
- verslag uitbrengen over zijn activiteit aan de gewone algemene vergadering,
- bepalen en controleren van de informatie die wordt verstrekt aan aandeelhouders en het publiek,
- waarborgen dat alle aandeelhouders op voet van gelijkheid worden behandeld.

b. Vastgoedbeheer

Taakstelling van de Raad van Bestuur:

- vastleggen van en toezien op het beleggingsbeleid,
- kennisnemen en bespreken van het driemaandelijks vastgoedverslag van de gedelegeerd bestuurder met betrekking tot de lopende projecten, de lopende huurovereenkomsten en eventuele verlengingen, lopende onderhandelingen en eventuele geschillen,
- benoemen van vastgoeddeskundigen en verlengen van hun opdracht,
- goedkeuren van beleggingen en investeringen (verwervingen of bouw-, verbouwings- en renovatiewerkzaamheden in vastgoed) ten bedrage van meer dan € 2.500.000 (exclusief BTW).

c. Financieel beheer

Taakstelling van de Raad van Bestuur:

- Kennisnemen en goedkeuren van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers,
- vastleggen van en toezien op het beleid inzake resultaatverwerking,
- in kaart brengen van en toezien op de belangrijkste risicofactoren waaraan WEB cva het hoofd moet bieden en bepalen hoe die worden beheerst.

• Vergaderingen

Op grond van artikel 13 van de statuten van WEB nv wordt de Raad van Bestuur bijeengeroepen door de voorzitter van de Raad van Bestuur of door twee bestuurders. Deze oproeping vermeldt de agenda, de datum en het tijdstip en de plaats van de vergadering.

Indien zulks naar zijn oordeel noodzakelijk is, mag de Raad van Bestuur elke persoon uitnodigen die hem bij één van de agendapunten kan bijstaan.

De Raad van Bestuur komt ten minste vijf (5) keer per jaar bijeen volgens de statutair vastgelegde voorschriften en procedures van WEB nv, en in elk geval iedere keer dat zulks vereist is in het maatschappelijk belang.

Op elke bijeenkomst geeft de voorzitter een uiteenzetting van zijn activiteiten en de huursituatie van het afgelopen kwartaal, de ontwikkeling van het vastgoedbezit en van de markt. Op het tweede deel van de bijeenkomst worden de boekhoudkundige en financiële resultaten voorgesteld van WEB cva en diens zaakvoerder.

De voorzitter leidt de gang van zaken op de vergadering en stelt alles in het werk opdat de bestuurders een consensus bereiken door de agendapunten op kritieke wijze, maar constructief te bespreken. De voorzitter is de schakel tussen elke bestuurder en de Raad van Bestuur.

Hij neemt de vereiste maatregelen om een sfeer van vertrouwen tot stand te brengen in de Raad van Bestuur door bij te dragen aan een open dialoog, aan de constructieve uiting van meningsverschillen en aan de instemming met de door de Raad van Bestuur genomen besluiten. Hij stelt de agenda van de vergaderingen op en ziet erop toe dat de procedures inzake voorbereiding, beraadslaging en besluitvorming juist worden toegepast en ten uitvoer gelegd.

• Stemming

Behoudens overmacht kan de Raad van Bestuur alleen dan rechtsgeldig beraadslagen en besluiten wanneer ten minste de helft van zijn leden

aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien niet aan deze voorwaarde is voldaan, moet een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen. Deze nieuwe vergadering mag rechtsgeldig beraadslagen en besluiten over de agendapunten van de vorige vergadering mits twee bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Elk besluit van de Raad van Bestuur wordt genomen met een gewone meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders en, indien één of meer bestuurders zich onthouden, met de meerderheid van de andere bestuurders. Bij staking van stemmen beslist de stem van de voorzitter.

Voor bepaalde besluiten van de Raad van Bestuur is een bijzondere meerderheid vereist op grond van de regels inzake het "Beleggingsbeleid" dat door de Raad van Bestuur werd vastgelegd en terug te vinden is in punt 5.2 van voorliggend jaarverslag.

In uitzonderlijke gevallen, wanneer de dringende noodzakelijkheid en het belang van de Vennootschap zulks vereisen, mag de Raad van Bestuur besluiten nemen bij wege van schriftelijke omzendbrieven (circulaires). Deze procedure mag evenwel niet worden toegepast voor de goedkeuring van de jaarrekening.

• Verslag over de gang van zaken op de vergaderingen van de Raad van Bestuur van WEB nv in 2010

Tijdens het verslagjaar is de Raad van Bestuur zes keer bijeengekomen.

Alle bestuurders hebben alle bijeenkomsten van de Raad van Bestuur bijgewoond. De commissaris-revisor werd op bepaalde vergaderingen uitgenodigd om verslag uit te brengen over zijn controlewerkzaamheden met betrekking tot de jaar- en halfjaarrekeningen van WEB cva.

Op deze bijeenkomsten werd bijzondere aandacht besteed aan het begrip « consortium », zoals gedefinieerd in artikel 10 van het Wetboek van vennootschappen, en meer in het bijzonder aan de vraag of het al dan niet verplicht is een

consortiale jaarrekening op te stellen. Op basis van de in overweging te nemen criteria hebben de gezamenlijke bestuurders besloten dat WEB cva niet verplicht is een consortiale jaarrekening op te stellen.

Voorzichtigheidshalve en met het oog op de transparantie werd het bedrag van de dubieuze of oninbare vorderingen opwaarts bijgesteld voor de jaar-, halfjaar- en kwartaalafsluiting.

Rekening houdend met de ontwikkeling van de wettelijke bepalingen inzake onafhankelijkheid van de bestuurders heeft de Raad van Bestuur de interne documenten van de Vennootschap aangepast, te weten:

- het Charter van de Raad van Bestuur;
- de regels inzake corporate governance.

De nieuwe wettelijke bepalingen met betrekking tot het auditcomité werden daarenboven onderzocht door de Raad van Bestuur. Niettegenstaande de WEB cva niet verplicht is een dergelijk comité in te stellen vermits de functies van dit comité uitgeoefend kunnen worden door de voltallige Raad van Bestuur, heeft de Raad van Bestuur ter wille van de flexibiliteit besloten een auditcomité op te richten dat uit drie leden bestaat.

Er werd nagegaan welke gevolgen de inwerking-treding van artikel 526ter op de huidige mandaten heeft.

Aangezien hun mandaten binnenkort aflopen, heeft de Raad van Bestuur diverse offertes inzake expertise- en controleopdrachten onderzocht.

Ondanks de tegenvallende economische conjunctuur werden tal van beleggingsvoorstellen nader gezien. Slechts vier projecten werden geselecteerd. Bij afsluiting van het boekjaar 2010 werd één gebouw reeds aangeschaft.

• Voorstel tot benoeming van bestuurders

Momenteel wordt overwogen nieuwe onafhankelijke bestuurders te benoemen. Op de opstelingsdatum van voorliggend verslag werd deze benoeming nog niet concreet ingevuld.

6.4.3. Effectieve leiders van WEB cva

• Effectieve leiders en hun opdrachten

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 38 van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, moet de effectieve leiding van de beleggingsvennootschap worden toevertrouwd aan ten minste twee natuurlijke personen; deze natuurlijke personen ("effectieve leiders") moeten de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende ervaring bezitten voor de uitoefening van deze functie en zodoende kunnen instaan voor een autonoom beheer van de bevak; zij mogen niet vallen onder de toepassing van de verbodsbepalingen als bedoeld bij artikel 39 van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

Per 30 september 2010 heeft WEB cva vier effectieve leiders die allen uitvoerend bestuurders van de statutaire zaakvoerder WEB nv zijn. Het betreft dhr. Robert Jean Wagner, dhr. Robert Laurent Wagner, mevr. Valérie Wagner en mevr. Caroline Wagner.

Twee onder hen, dhr. Robert Jean Wagner en dhr. Robert Laurent Wagner, oefenen daarnaast de functie van gedelegeerd bestuurder uit.

De effectieve leiders nemen meer in het bijzonder de volgende taken op zich:

- de strategie van WEB cva voorbereiden en voorstellen aan de leden van de Raad van Bestuur,
- toezien op de tenuitvoerlegging van de gekozen strategie,
- erover waken dat de zaakvoerder zijn opdracht volbrengt,
- communiceren met derden,
- onderhandelingen leiden over investeringen of desinvesteringen,
- follow-up geven aan technisch onderhoud van gebouwen,
- instaan voor het commerciële beheer van huurpanden.

De effectieve leiders zorgen voor de tenuitvoerlegging van de besluiten die betrekking hebben

op het bestuur van de Vennootschap en die genomen werden in de Raad van Bestuur en in het bestuurscomité (naargelang van de respectieve bevoegdheden van de Raad van Bestuur en het comité). Meer informatie over de werkwijze van de Raad van Bestuur is terug te vinden in punt 6.4.2. De bevoegdheden en werking van het beheerscomité worden nader omschreven in punt 6.4.4.

• **Betrouwbaarheid**

De effectieve leiders voldoen aan de voorwaarden inzake betrouwbaarheid, ervaring en onafhankelijkheid als bedoeld bij artikel 4, § 1, 4° van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks, en artikel 38 van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, en vallen niet onder de verbodsbepalingen als bedoeld bij artikel 39 van de voornoemde wet.

Voor zover nodig en onverminderd de informatie in punt 27 van voorliggend financieel jaarverslag wordt uitdrukkelijk bepaald dat geen enkele bestuurder de afgelopen vijf jaar:

- veroordeeld is wegens fraude;
- als lid was opgenomen in een bestuursorgaan, leidinggevend orgaan of toezichhoudend orgaan, noch algemeen directeur is geweest van welke onderneming dan ook, ten tijde van of voorafgaand aan enigerlei faillissement, sekwestratie of vereffening;
- het voorwerp is geweest van enigerlei strafbaarstelling, aantijging en/of openlijke sanctie uitgesproken door een statutaire of regelgevende instantie, noch door een rechtbank verhinderd werd te handelen in hoedanigheid van lid van een bestuursorgaan, leidinggevend orgaan of toezichhoudend orgaan dan wel inspraak uit te oefenen in het bestuur of de bedrijfsvoering van een emittent.

• **Vergoeding**

Voor nadere bijzonderheden over de vergoeding van de effectieve leiders wordt verwezen naar het vergoedingsverslag in punt 6.7 hierna.

6.4.4. Comités

• **Beheerscomité**

Het beheerscomité van WEB cva is samengesteld uit ten minste vier leden, al dan niet bestuurders, en wordt voorgezeten door de gedelegeerd bestuurder.

Dit comité legt het door WEB cva uitgewerkte beleggingsbeleid ten uitvoer en staat in voor de monitoring en follow-up, niet alleen van de lopende projecten, maar ook in het algemeen van de toestand van het vastgoedbestand van WEB cva (relaties met de huurders, te plannen kleine werkzaamheden enz.).

Verder is dit comité bevoegd voor alle beleggingen en investeringen ter waarde van 2.500.000 € of minder. Het beheerscomité komt bijeen op initiatief van de gedelegeerd bestuurder telkens als nodig is, zij het dan minstens eenmaal per maand.

Momenteel is het beheerscomité samengesteld uit:

- dhr. Wagner Robert, Jean,
- dhr. Wagner Robert, Laurent,
- dhr. Carestia Rino, technisch adviseur,
- dhr. Pirmez Joël, technisch adviseur,
- dhr. Higuët Pierre, financieel adviseur,
- mevr. Wagner Valérie,
- mevr. Wagner Caroline.

Het beheerscomité is tot op 30 september 2010 vijf keer bijeengekomen. Op deze bijeenkomsten waakt het comité over de voortgang van de diverse lopende projecten (lopende investeringen, uitgevoerde/uit te voeren werkzaamheden, onderhandeling over huurovereenkomsten enz.), de beschikbare gebouwen en vragen van huurders. Op elke bijeenkomst werden de volgende punten geanalyseerd:

- voortgang van onderhandelingen over lopende investeringen of desinvesteringen,
- follow-up van technisch onderhoud in gebouwen, inclusief renovatiewerkzaamheden in uitvoering,
- onderzoek van offertes en bestekken voor

- bouw-, renovatie- en uitbreidingsprojecten,
- planning van werken in uitvoering en toezicht op de overeenstemming daarvan met de afspraken die met de huurders werden gemaakt,
- follow-up van administratieve toelatingen inzake stedenbouwkundige en/of sociaaleconomische vergunningen,
- toereikendheid en terbeschikkingstelling van eigen middelen om te voorzien in de kasbehoeften,
- commercieel beheer van huurzaken, waaronder inbegrepen huurovereenkomsten die vervallen, huurverlengingen en huuraanvragen enz.

• Auditcomité

WEB cva vervult de voorwaarden als bedoeld bij artikel 526bis van het Wetboek van vennootschappen om vrijgesteld te worden van de verplichting een auditcomité in te stellen. De Raad van Bestuur van WEB nv heeft evenwel beslist een auditcomité op te richten. Dit auditcomité is in werking getreden aan het begin van het boekjaar 2010.

Algemeen beschouwd heeft het auditcomité als opdracht te waken over de juistheid van de boekhoudkundige en financiële gegevens die bestemd zijn voor de Raad van Bestuur, de aandeelhouders en derden alsook over de goede werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, en over zijn conclusies verslag uit te brengen aan de Raad van Bestuur.

De leden van het auditcomité zijn:

- dhr. Gérard Jean-Pierre,
- dhr. Duchateaux Jean-Claude,
- mevr. Wagner Caroline.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 526bis van het Wetboek van vennootschappen wordt dit comité voorgezeten door dhr. Jean-Pierre Gérard, onafhankelijk bestuurder. De laatstgenoemde beschikt over de nodige bevoegdheden en onafhankelijkheid inzake boekhouding en auditing, overeenkomstig het bepaalde in artikel 96 van het Wetboek van vennootschappen.

Dit auditcomité komt in principe ten minste vier keer per boekjaar bijeen, met name om de halfjaar- en jaarcijfers alsook de driemaandelijke financiële verslaggeving te controleren.

Ten minste eenmaal per jaar brengt het auditcomité verslag uit aan de Raad van Bestuur over zijn interne werking en algemene conclusies over de aangelegenheden die onder zijn bevoegdheid vallen.

Tot op 30 september 2010 werd nog geen enkele vergoeding uitbetaald aan de leden van het auditcomité. Op de bijeenkomst van 29 oktober 2010 heeft de Raad van Bestuur van WEB nv evenwel beslist de vergoeding van de leden van het auditcomité vast te leggen op 750 € per vergadering te rekenen vanaf 1 oktober 2009. Deze vergoeding komt ten laste van WEB cva. De Raad van Bestuur van WEB nv heeft op zijn bijeenkomst van 29 oktober 2010 beslist, indien andere bestuurders of adviseurs uitgenodigd worden deel te nemen aan de vergaderingen van het auditcomité, hun vergoeding vast te leggen op 500 €. Deze vergoeding komt ten laste van WEB cva.

De duur van het mandaat van de leden van het auditcomité mag die van hun bestuurdersmandaat niet te boven gaan.

Tot op 30 september 2010 is het auditcomité drie keer bijeengekomen.

Aangezien dit comité recentelijk werd opgezet, werd de bijeenkomst in het eerste deel van het boekjaar 2010 gewijd aan het onderzoek naar de procedures die in de Vennootschap werden of moeten worden ingevoerd.

Vanaf het tweede deel van het boekjaar werden de processen van de Vennootschap in kaart gebracht en formeel vastgelegd in schriftelijke procedures.

Tot slot hebben de leden van het auditcomité actief toegezien op de opstelling van de financiële informatie die tijdens het boekjaar werd bekendgemaakt.

Aangezien de mandaten bijna verstrijken, hebben de leden van het auditcomité aanbevelingen geformuleerd over de selectie, benoeming, herbenoeming en afzetting van de vastgoeddeskundige en de commissaris-revisor. Tot slot hebben de leden gevraagd een offerteaanvraag uit te schrijven.

• Benoemings- en remuneratiecomité

Ter gelegenheid van de inwerkingtreding van de nieuwe versie van de Belgische Corporate Governance Code 2009 is WEB cva nagegaan in hoeverre het wenselijk was dergelijke comités op te richten. Gelet op de omvang en structuur van de Vennootschap werd beslist dat het niet nodig was zulke comités op te richten. WEB cva voldoet overigens aan de criteria die vermeld staan in het nieuwe artikel 526quater, § 3, van het Wetboek van vennootschappen, ingevoegd door artikel 7 van de wet van 6 april 2010, op grond waarvan afgeweken mag worden van de verplichting om een remuneratiecomité op te richten. De functies die in beginsel aan deze comités worden opgedragen worden bijgevolg uitgeoefend door de voltallige Raad van Bestuur.

Voor het overige wordt verwezen naar de Corporate Governance Code van WEB cva en naar de onderstaande verklaring inzake deugdelijk bestuur.

6.5. Regels ter voorkoming van belangenconflicten

Wat de voorkoming van belangenconflicten betreft, valt WEB cva onder de toepassing van enerzijds de wetsvoorschriften (artikelen 523 en 524 van het Wetboek van vennootschappen, de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en artikel 24 van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks) en anderzijds van de regels die nauwkeurig zijn aangegeven in haar statuten en in haar Corporate Governance Charter.

Op grond van het bepaalde in artikel 21 van de statuten, en in artikel 24 van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot

vastgoedbevaks, mogen de Zaakvoerder, de effectieve leiders, de leden van de organen belast met het bestuur of dagelijks bestuur van de Zaakvoerder, de lasthebbers van de Bevak, de promotor van de Bevak, de bewaarder of enigerlei onderneming waarmee WEB cva, de bewaarder of een promotor van de Vennootschap zijn verbonden of waarmee WEB cva, de bewaarder of een promotor van WEB cva een deelnemingsverhouding heeft, niet optreden als tegenpartij bij een verrichting met de Bevak of met een onderneming waarover zij de controle heeft, noch enig voordeel verkrijgen bij een dergelijke verrichting, tenzij de betrokken verrichting van belang is voor de Vennootschap, zich situeert binnen haar beleggingsbeleid en tegen normale marktvoorwaarden gebeurt.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 24 van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks moet de Bevak deze verrichtingen op voorhand ter kennis brengen van de CBFA en ze onmiddellijk openbaar maken. Deze verrichtingen moeten in het bijzonder worden vermeld in het financiële jaarverslag en, in voorkomend geval, het financiële halfjaarverslag.

In dit geval is de waardering door de deskundige van WEB cva bindend voor de partijen.

Hetgeen voorafgaat is niet van toepassing op:

- de verwerving van effecten door de Bevak in het kader van een openbare uitgifte door een derde-emittent, waarvoor de Zaakvoerder of de leden van diens organen belast met het bestuur of dagelijks bestuur, optreden als bemiddelaar of tussenpersoon in de zin van artikel 2, 10° van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten;
- de bewaargeving van effecten of contanten bij de bewaarder;
- de verwerving van aandelen van WEB cva door de voornoemde personen;

- de verrichtingen met betrekking tot de liquiditeiten van de Bevak waarbij de Zaakvoerder of één van de leden van diens organen belast met het bestuur of dagelijks bestuur, optreden als tegenpartij, op voorwaarde dat zij de hoedanigheid hebben van bemiddelaar of tussenpersoon in de zin van artikel 2, 10^o van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten.

Krachtens artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen moeten de bestuurders die een belang van vermogensrechtelijke aard hebben dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid behoort van de Raad van Bestuur dit mededelen aan de andere bestuurders en mogen zij niet deelnemen aan de besluitvorming noch aan de stemming; de notulen van de Raad van Bestuur moeten de bij wet gestelde vermeldingen bevatten en in het jaarverslag worden opgenomen.

Met het oog op de transparantie past WEB cva de procedure toe als bedoeld bij artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen wanneer een bestuurder van de Zaakvoerder een belang heeft dat strijdig is met dat van WEB cva.

Bovendien worden de voorbereidende nota's hem niet toegestuurd iedere keer dat het strijdig is met het belang van de aandeelhouders van WEB cva dat de betrokken bestuurder op de hoogte wordt gebracht van de voorwaarden waaronder WEB cva voornemens is de verrichting te sluiten, en wordt het punt opgenomen in een niet aan hem medegedeelde bijlage tot de notulen; deze regels worden niet langer toegepast als geen reden daartoe meer bestaat (dat wil zeggen doorgaans nadat WEB cva de verrichting heeft gesloten of ervan heeft afgezien de verrichting te sluiten).

Indien WEB cva voornemens is met een bestuurder of een aan hem verbonden vennootschap een verrichting te sluiten waarop artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen niet van toepassing is (bijvoorbeeld omdat het gaat om een gebruikelijke verrichting die onder marktconforme waarborgen of voorwaarden wordt geslo-

ten), blijft het volgens WEB cva noodzakelijk (i) dat deze bestuurder zulks meldt aan de andere bestuurders voorafgaand aan de besluitvorming van de Raad van Bestuur; (ii) dat zijn verklaring en de redenen waarom artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen niet wordt toegepast worden opgenomen in de notulen van de Raad van Bestuur die het besluit dient te nemen; (iii) dat hij de beraadslaging van de Raad van Bestuur over deze verrichting niet bijwoont noch aan de stemming deelneemt; (iv) dat iedere keer dat het strijdig is met het belang van de aandeelhouders van WEB cva dat de betrokken bestuurder op de hoogte wordt gebracht van de voorwaarden waaronder WEB cva bereid is de desbetreffende verrichting te sluiten, de voorbereidende nota's hem niet worden toegestuurd en dat het punt wordt opgenomen in een niet aan hem medegedeelde bijlage tot de notulen. Deze verrichting moet hoe dan ook onder marktconforme voorwaarden worden gesloten. Deze verrichting wordt vermeld in het jaarverslag zonder evenwel volledig overgenomen te moeten worden in de notulen die betrekking hebben op de verrichting in kwestie.

Op grond van het bepaalde in artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen moeten de verrichtingen met verbonden ondernemingen worden voorgelegd aan het advies van een comité van onafhankelijke bestuurders, daarin bijgestaan door een onafhankelijke deskundige, behoudens bepaalde uitzonderingen.^[2]

Tijdens het boekjaar waarop voorliggend financieel jaarverslag betrekking heeft, zijnde het boekjaar eindigend per 30 september 2010, werd geen enkele verrichting gemeld die belangenconflicten teweegbrengt als bedoeld in artikelen 523 en 524 van het Wetboek van vennootschappen of in artikel 24 van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks. De verrichtingen die onder het toepassingsgebied van de voorgaande artikelen vallen en die voorafgaand aan het onderhavige jaarverslag werden uitgevoerd, worden nader toegelicht in punt 12.3.

^[2]De persberichten en periodieke verslagstaten over verrichtingen waarvoor deze artikelen in voorkomend geval werden toegepast kunnen ook worden geraadpleegd op de website van WEB cva: www.w-e-b.be.

“Belangrijkste verrichtingen in de boekjaren 2008 - 2009”.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 40, 2, van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, is de Vennootschap zodanig gestructureerd en georganiseerd dat het risico dat belangenconflicten afbreuk doen aan de belangen van haar effectenhouders tot een minimum wordt beperkt.

Elke bestuurder van de Zaakvoerder organiseert zijn persoonlijke en professionele zaken op zodanige wijze dat alle belangenconflicten met WEB cva met de maatschappelijke belangen van WEB cva worden vermeden. De bestuurder mag mandaten in andere ondernemingen aanvaarden mits hij de ter zake geldende verplichtingen naleeft zoals die vermeld staan in het Corporate Governance Charter, inzonderheid de doelmatigheidsverplichting, de verplichting om te handelen in het maatschappelijk belang en om blijk te geven van integriteit, alsook de verbintenis tot tenuitvoerlegging jegens de Vennootschap. De bestuurder dient de Raad van Bestuur in kennis te stellen van persoonlijke of functionele belangenconflicten. Hij mag geen zitting houden in de vergadering waarop de desbetreffende punten worden behandeld, noch deelnemen aan of invloed uitoefenen op de stemming.

6.6. Regels inzake marktmisbruik

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 25bis, § 2 van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten, en de artikelen 13 en 14 van het Koninklijk besluit van 5 maart 2006 betreffende marktmisbruik, die de ter zake geldende Europese wetgeving in Belgisch recht omzetten, moeten alle personen met leidinggevende verantwoordelijkheid bij een emittent van financiële instrumenten, alsook zij die nauw met deze personen gelieerd zijn, de verrichtingen die zij uitvoeren op bepaalde effectencategorieën van deze emittent melden aan de CBFA.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 15 van het Koninklijk besluit van 5 maart 2006 betreffende marktmisbruik worden de verrichtingen na de beurs openbaar gemaakt in een overzichtstabel op de website van de CBFA. In deze tabel worden uitsluitend de gegevens overgenomen die in dit Koninklijk besluit vermeld staan.

6.7. Vergoedingsverslag

WEB cva streeft naar transparantie tegenover haar aandeelhouders en alle andere belanghebbenden of stakeholders door hun duidelijke en samenhangende informatie te verschaffen over de vergoeding van haar leiding.

Het hieronder volgend vergoedingsverslag werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur van WEB nv.

6.7.1. Beschrijving van de procedures

• Uitwerking van het vergoedingsbeleid

Het vergoedingsbeleid dat WEB cva de afgelopen jaren heeft uitgewerkt werd niet gewijzigd tijdens het verslagjaar en kan als volgt worden omschreven:

a) Wat betreft WEB nv – statutaire zaakvoerder
Overeenkomstig het bepaalde in artikel 19 van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks mag de vergoeding van de statutaire zaakvoerder van WEB cva rechtstreeks noch onrechtstreeks verband houden met de door WEB cva verwezenlijkte verrichtingen.

De vergoeding van de Zaakvoerder is vastgelegd in de statuten van WEB cva en mag uitsluitend bij besluit van diens algemene vergadering worden gewijzigd.

De zaakvoerder van WEB cva ontvangt voor het bestuur van de Vennootschap een vergoeding die wordt bepaald overeenkomstig artikel 20 van de statuten van WEB cva, op grond waarvan de beheersvergoedingen zijn vastgelegd op 3% van het bedrag van de huurinkomsten van de Bevak.

Verder heeft de zaakvoerder recht op terugbetaling van alle kosten die rechtstreeks verband houden met het bestuur en die hem rechtstreeks ten laste komen. WEB cva neemt voor het overige alle administratiekosten van de beherende vennootschap op zich.

De door de zaakvoerder ontvangen erelonen worden gecontroleerd door de bedrijfsrevisor bij elke halfjaar- of jaarafsluiting.

b) Wat betreft de bestuurders van WEB nv

De gezamenlijke bestuurders ontvangen een vaste en identieke vergoeding voor de uitoefening van hun bestuurdersmandaat. Deze vergoeding wordt bepaald door de algemene vergadering van de statutaire zaakvoerder en toegewezen op basis van het aantal vergaderingen van de Raad van Bestuur.

Elke bestuurder ontvangt een vergoeding van 1.250 € per vergadering die als volgt is verdeeld:

- 750 € per vergadering;
- 500 € als de bestuurder de vergadering daadwerkelijk bijwoont.

Om het voorzitterschap te bekleden ontvangt de voorzitter van de Raad van Bestuur geen vergoeding verschillend van die van de andere bestuurders. Met name rekening houdend met het feit dat de meeste bestuurders aandeelhouder van de Vennootschap zijn, werd het niet dienstig geacht de vergoeding van de effectieve leiders te koppelen aan de resultaten of prestaties van WEB cva.

Met uitzondering van de vergoeding voor hun diensten als bestuurder van WEB nv geeft WEB cva de bestuurders geen beloning, bezoldiging, vergoeding, voordeel, aan aandelen gebonden betaling noch enigerlei andere stimuleringsboni of incentives.

WEB cva heeft geen krediet verstrekt en is dat evenmin van plan, en heeft geen kredietverlening verlengd in de vorm van een persoonlijke lening aan de leden van de Raad van Bestuur.

c) Wat betreft de gedelegeerd bestuurders

De gedelegeerd bestuurders ontvangen een jaarlijkse vergoeding die door de algemene vergadering van de Zaakvoerder wordt vastgelegd.

Zij ontvangen deze vergoeding in aanvulling op de hierboven vermelde vergoeding die zij als bestuurder krijgen.

Deze vergoeding wordt bijgevolg niet ten laste gelegd van WEB cva in de zin van artikel 20 van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks.

De gedelegeerd bestuurders ontvangen geen enkel voordeel in natura.

• **Bepaling van het vergoedingsniveau**

Het bedrag van de individuele vergoedingen die werden toegekend tijdens het maatschappelijk boekjaar waarop voorliggend verslag betrekking heeft werd bepaald overeenkomstig het vergoedingsbeleid van WEB cva.

a) Wat betreft WEB nv – statutaire zaakvoerder

De bezoldigingen van de statutaire zaakvoerder werden overeenkomstig het bepaalde in artikel 20 van de statuten vastgelegd op basis van de huurinkomsten van het vorige boekjaar. Op basis daarvan heeft de statutaire zaakvoerder voor het boekjaar 2010 erelonen aan WEB cva gefactureerd ten bedrage van 326.479 € tegenover 318.935 € per 30 september 2009.

b) Wat betreft de bestuurders van WEB nv

De individuele vergoeding van elke bestuurder van de statutaire zaakvoerder werd vastgelegd op basis van de aanwezigheidslijst op de vergaderingen van de Raad van Bestuur.

Per 30 september 2010 vertegenwoordigt deze post een totaalbedrag van 52.500 €.

c) Wat betreft de effectieve leiders

Naast de vergoeding voor de bestuurders hebben de gedelegeerd bestuurders in 2010 een totaalbedrag van 75.000 € ontvangen, verdeeld als volgt:

- dhr. Wagner Robert Jean (voorzitter van de Raad van Bestuur): 50.000 €
- dhr. Wagner Robert Laurent: 25.000 €

6.7.2. Verklaring over het vergoedingsbeleid voor het boekjaar 2010

De basisprincipes inzake vergoedingen die in 2010 werden ontvangen door de gezamenlijke bestuurders en personen belast met het dagelijks bestuur werden hierboven nader omschreven.

De vergoeding van de bestuurders en personen belast met het dagelijks bestuur betreft een vaste vergoeding die niet gekoppeld is aan de directe

prestaties van de Vennootschap. In dat verband worden geen aandelen noch aandelenopties (stock options) toegekend.

Op dit ogenblik is de Vennootschap niet van plan haar vergoedingsbeleid voor de komende twee boekjaren te wijzigen.

a) Vergoeding van de bestuurders

In de onderstaande tabel staat het bedrag van de vergoeding die direct of indirect wordt toegekend aan elke bestuurder van WEB nv in zijn hoedanigheid van lid van de Raad van Bestuur alsook het historisch overzicht van hun aanwezigheid op de vergaderingen van de Raad van Bestuur:

NAAM	30/10/2009 (in €)	13/11/2009 (in €)	12/02/2010 (in €)	29/03/2010 (in €)	07/05/2010 (in €)	03/09/2010 (in €)	TOTAAL (in €)
Dhr. Robert, Jean Wagner	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	7.500
Dhr. Jean-Claude Duchateau	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	7.500
Dhr. Jean-Pierre Gérard	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	7.500
Dhr. Robert, Laurent Wagner	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	7.500
Mevr. Caroline Wagner	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	7.500
Dhr. Christian Jacqmin	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	7.500
Mevr. Valérie Wagner	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	500 + 750	7.500
TOTAAL	8.750	8.750	8.750	8.750	8.750	8.750	52.500

b) Vergoeding van de uitvoerend bestuurders

De uitvoerend bestuurders hebben tijdens het verslagjaar de hierboven vermelde vergoeding ontvangen in hun hoedanigheid van bestuurder.

Niemand van hen ontvangt een vergoeding die gekoppeld is aan de prestaties van de Vennootschap.

De personen belast met het dagelijks bestuur hebben naast de bovengenoemde vergoeding een vaste vergoeding van in totaal 75.000 € ontvangen, verdeeld als volgt:

- dhr. Wagner Robert, Jean (voorzitter van de Raad van Bestuur): 50.000 €
- dhr. Wagner Robert, Laurent: 25.000 €

Tijdens het boekjaar 2010 werden aan geen enkele bestuurder bij wijze van vergoeding aandelen of aandelenopties (stock options) toegekend.

Er werd geen enkel contract gesloten met WEB cva noch met WEB nv dat de effectieve leiders het recht toekent op een uittredingsvergoeding.

6.8. Externe audit

- **Commissaris-revisor**

De externe audit van WEB cva wordt uitgevoerd door Deloitte Bedrijfsrevisoren cvba, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 1831 Diegem, Berkenlaan 8b, vertegenwoordigd door dhr. Philip Maeyaert (hierna "Deloitte" te noemen).

Het mandaat van de commissaris-revisor duurt drie jaar en is verlengbaar. Het laatste mandaat van Deloitte begon op 11 december 2007 en eindigt op de datum waarop de gewone algemene vergadering van WEB cva bijeenkomt, te weten 14 december 2010.

- **Certificering van de jaarrekening 2010**

De commissaris-revisor heeft in 2010 verklaard dat de enkelvoudige jaarrekening van WEB cva, opgesteld in overeenstemming met het IFRS-referentiekader zoals dit in de Europese Unie werd goedgekeurd alsook met de in België toepasselijke wettelijke en reglementaire bepalingen en betrekking hebbend op het boekjaar eindigend per 30 september 2010, een getrouw beeld geeft van het vermogen, de financiële toestand, de resultaten en de kasstromen van de Vennootschap. De commissaris-revisor heeft voor de controleopdracht 22.568 € erelonen ontvangen. Deze vergoeding bestaat voor 20.000 € uit de bezoldiging van de commissaris-revisor, voor 2.000 € uit andere controleopdrachten van de commissaris-revisor en voor 568 € uit kosten. Het auditcomité heeft met de commissaris-revisor de resultaten van de jaarrekeningcontrole onderzocht en besproken.

6.9. Andere bestuursaangelegenheden

- **Gedragsregels met betrekking tot verrichtingen waarbij een verbonden persoon betrokken is**

Overeenkomstig de aanbevelingen in de Belgische Corporate Governance Code 2009 heeft de Vennootschap een gedragscode goedgekeurd met betrekking tot verrichtingen waarbij een verbonden persoon betrokken is. Deze code kan geraadpleegd worden op de website van WEB cva (www.w-e-b.be) en bevat niet alleen de vereisten die gelden voor de leden van de Raad van Bestuur en het Beheerscomité, maar ook de voorschriften inzake belangenconflicten die vermeld staan in de Corporate Governance Code die eveneens beschikbaar is op de website van WEB cva.

- **Beoordeling van de door WEB cva genomen maatregelen inzake handel met voorkennis en marktmanipulatie.**

De ter zake geldende procedure werd op generlei wijze toegepast tijdens het boekjaar 2010. WEB cva houdt een lijst bij met personen die toegang hebben tot voorkennis of voorwetenschap (privileged information). WEB cva heeft de betrokkenen in kennis gesteld van deze gedragsregels, van de verplichtingen die daaruit voortvloeien in hun hoofde, alsook van de perioden waarvoor een verbod geldt voor transacties op de effecten van de Vennootschap.

7. Dienstenovereenkomsten

Op datum van voorliggend jaarverslag heeft WEB cva geen enkele dienstenovereenkomst, van welke aard dan ook, gesloten behalve een overeenkomst voor dienstprestaties (administratieve en technische prestaties) met de vennootschap W Team nv.

De door W Team nv gepresteerde diensten hebben meer in het bijzonder betrekking op bepaalde boekhoudkundige taken. De Bevak behoudt de controle over haar boekhoudkundig beheer, dat wezenlijk deel uitmaakt van de items die onder haar interne controleprocessen vallen (waaron-

der inbegrepen de opdrachten van de compliance officer). Daarbij rijst evenwel de vraag of deze dienstprestaties in overeenstemming zijn met het vereiste in artikel 41 van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles. WEB cva heeft daarom besloten deze toestand in orde te brengen door op de bijeenkomst van de Raad van Bestuur van WEB nv op 29 oktober 2010 ter sprake te brengen of het op termijn mogelijk zou zijn om deze boekhoudkundige taken opnieuw in haar interne organisatie te integreren.

8. Deelnemingen en stock options

Op datum van voorliggend jaarverslag bestaan geen stock options (aandelenopties).

Het is de bestuurders toegestaan aandelen van WEB cva te verwerven.

Elke bestuurder die voornemens is een verrichting op de effecten van WEB cva uit te voeren stelt de compliance officer, Caroline Wagner, op voorhand daarvan in kennis. De bestuurder mag geen enkele verrichting op de effecten van WEB cva uitvoeren of laten uitvoeren gedurende welbepaalde perioden (bijvoorbeeld voorafgaand aan de bekendmaking van de financiële resultaten), noch gedurende elke andere als gevoelig aangemerkte periode. Bovendien is het elke bestuurder die in het bezit is van voorkennis of voorweten-schap (privileged information) verboden, zolang deze informatie niet openbaar is gemaakt, welke verrichting dan ook op de effecten van WEB cva uit te voeren of te laten uitvoeren.

De bestuurders van de Zaakvoerder en de effectieve leiders van WEB cva zijn op dit ogenblik eigenaars van aandelen, zoals hierna uiteengezet in de tabel in punt 9.1 van voorliggend financieel jaarverslag.

Kapitaalstructuur per 30 september 2010:

Bedrag van het maatschappelijk kapitaal	6.700.000 €
Aantal stemrechtverlenende effecten	2.302.791
Totaal aantal stemrechten	2.302.791

Overeenkomstig de statuten van WEB cva geeft elk aandeel recht op één stem. De belangrijkste aandeelhouders van de Vennootschap hebben geen verschillende stemrechten.

9. Op WEB cva uitgeoefende controle

9.1. Openbaarmaking van belangrijke deelnemingen

WEB cva maakt de informatie bekend zoals voorgeschreven in artikel 15, § 1, en in artikel 18, § 1, van de wet van 2 mei 2007 op de openbaarheid van belangrijke deelnemingen in genoteerde vennootschappen.

Voor nadere bijzonderheden over de aandeelhoudersstructuur wordt verwezen naar punt 6.3.1. hiervoor.

Aanmelding conform artikel 74, § 6 van de wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen:

WEB cva verklaart dat op 28 januari 2008 de Stichting Administratie Kantoor valeur (hierna "S.A.K." genoemd), overeenkomstig artikel 74, §6, van de wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen ("wet OOB"), gemeld heeft een participatie van meer dan 30% van de effecten te bezitten en dat de personen met wie zij in onderling overleg handelde dhr. Robert Jean Wagner, mevr. Claire Fontaine, mevr. Valérie Wagner, dhr. Robert-Laurent Wagner, dhr. Robert-K. Wagner en mevr. Jarmila Schreilova zijn. Deze notificatie werd geactualiseerd op 20 november 2009, waarbij S.A.K. alsook dhr. Robert Jean Wagner, mevr. Valérie Wagner en dhr. Robert Laurent Wagner verklaren meer dan 30% van de effecten te bezitten met stemrecht van WEB cva.

Dit belang vertegenwoordigt 61,79% van het totale aantal volgestorte gewone aandelen, zijnde 1.422.793 effecten op de 2.302.791 uitgegeven effecten. SAK is in handen van Robert Jean Wagner, Valérie Wagner, Robert Laurent Wagner, Claire Fontaine en Jarmila Schreilova. Niettemin:

- wordt de Vennootschap in haar hoedanigheid van Bevak bestuurd worden in het uitsluitend belang van haar aandeelhouders;
- is de Raad van Bestuur van WEB nv, zoals hierboven aangegeven in punt 6.2.2, op dit

moment samengesteld uit zeven leden, onder wie drie onafhankelijke leden;

- past WEB cva, zoals hierboven aangegeven in punt 6.1.2, ter wille van de transparantie de procedure toe als bedoeld bij artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen inzake belangenconflicten indien een bestuurder van de Zaakvoerder een belang heeft dat strijdig is met dat van WEB cva; deze regels ter voorkoming van belangenconflicten worden hierboven nader toegelicht in punt 6.1.2;

- heeft WEB nv het Corporate Governance Charter van WEB cva onderschreven.

Voor het overige wordt er, voor zover WEB cva bekend, geen enkele andere controle op haar uitgeoefend dan met betrekking tot het aandelenbezit zoals hierboven bedoeld.

9.2. Wijziging in controle

Op de datum van voorliggend financieel jaarverslag heeft WEB cva geen weet van afspraken of overeenkomsten waarvan de tenuitvoerlegging een wijziging in haar controle tot gevolg kan hebben.

9.3. Aandeelhoudersovereenkomsten

De aandeelhouders van de statutaire Zaakvoerder van WEB cva hebben geen koop- en verkoopopties van aandelen toegewezen waardoor de uitoefening een wijziging kan teweegbrengen in de controle van de statutaire Zaakvoerder van WEB cva.

Wat WEB cva betreft, bestaat een akkoord van onderling overleg dat bindend is voor de leden van de familie Wagner inzake de uitoefening van hun stemrechten, teneinde een duurzaam gemeenschappelijk beleid te voeren. Dit akkoord heeft tevens betrekking op de verwerving of overdracht van stemrechtverlenende effecten.

III. Vastgoedverslag

FACQ

RN5-6041 Gosselies

- oppervlakte : 5.340 m² + 120 parkingplaatsen
- Huurovereenkomst van 27 jaar is ingegaan op 15/11/2008
- Het gebouw werd volledig vernieuwd in 2008, met een showroom, kantoren en een magazijn voor groothandelaars.





10. Activiteiten van de Emittent

10.1. Beschrijving van de activiteiten

10.1.1 Hoofdactiviteiten

Binnen de perken die zijn gesteld in haar beleggingsstrategie als bedoeld in punt 12 hierna en de op bevaks toepasselijke reglementering belegt WEB cva in vastgoed in de zin van artikel 2, 4° van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks.

Door haar activiteiten streeft WEB cva ernaar haar vastgoedactiva te valoriseren en in waarde te doen stijgen, meer in het bijzonder wat com-

mercieel, semi-industrieel en industrieel vastgoed betreft.

De vastgoedportefeuille van WEB cva is overwegend belegd in de regio Charleroi en het economische hinterland van Charleroi, maar kenmerkt zich desalniettemin door een relatief breed gespreide bedrijfstakverdeling aangezien de portefeuille:

- voor 62,54% is samengesteld uit handelspannen,
- voor 35,07% is samengesteld uit semi-industriële hallen,
- voor 2,40% is samengesteld uit kantoren.

Verdeling van het vastgoedbezit per 30 september 2010

	Industriegebouwen	Handelsgebouwen	Industrie-complexen	Kantoorgebouwen	Totaal
Totale oppervlakte in m ²	91.864 m ²	91.997 m ²	71.870 m ²	3.543 m ²	259.274 m ²
Beleggingswaarde (in €)	33.767.000	87.869.000	15.507.000	3.368.000	140.511.000
% verdeling van het vastgoedbezit	24,03 %	62,54 %	11,04 %	2,39 %	100 %

Met meer dan 200 huurders uit breed gespreide sectoren zoals overheidsbesturen, internationale of nationale ondernemingen over een totale bebouwde oppervlakte van meer dan 250.000 m² biedt WEB cva haar aandeelhouders een stabiel en continu rendement.

Op dit ogenblik wordt WEB cva gerekend tot de specialisten in het beleggen in, en beheren van, handelsgebouwen, semi-industriële hallen en kantoorgebouwen.

Er mag in effecten worden belegd anders dan de hierboven bedoelde onroerende goederen met inachtneming van de criteria die zijn vastgelegd in artikelen 56 en 57 van het Koninklijk besluit van 4 maart 1991⁽²⁾ met betrekking tot bepaalde instellingen voor collectieve belegging. Voor de toepassing van het bepaalde in de vorengenoemde artikelen 56 en 57, worden de vermelde begrenzings berekend op basis van activa die

niet in vastgoed zijn belegd. De Vennootschap mag effecten anders dan onroerende goederen uitsluitend aanhouden indien die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt van een lidstaat van de Europese Gemeenschap, dan wel worden verhandeld op NYSE, NASDAQ of op een Zwitserse beurs.

De Vennootschap mag als leasingnemer een overeenkomst van onroerende leasing sluiten in de zin van artikel 2, 9° van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks, voor zover de kapitaalwaarde van de rechten voortvloeiend uit deze overeenkomst op het ogenblik van de sluiting van de overeenkomst niet meer bedraagt dan 10% van de activa van de Vennootschap.

De Vennootschap mag op bijkomstige wijze één of meer onroerende goederen, al dan niet met koopoptie, in leasing geven.

⁽²⁾ Gewijzigd door de artikelen 47 en 51 van het Koninklijk besluit van 4 maart 2005 met betrekking tot bepaalde openbare instellingen voor collectieve belegging.

10.1.2 Belangrijkste markten

(bron: Oxford Economics - Country Economic Forecast: 15 september 2010)

Uit de gegevens van de nationale verslagen voor het tweede kwartaal blijkt dat de economische bedrijvigheid is toegenomen, terwijl het bbp met 0,9% is gestegen ten opzichte van het eerste kwartaal. De kracht van deze haussebeweging is des te meer bemoedigend aangezien de herziene gegevens nog wezen op het stilvallen van de economische groei in het eerste kwartaal.

Uit de verdeling van de componenten van de vraag blijkt dat de stuwende kracht achter deze groei de forse toename van de beleggingsuitgaven was, na de neergaande tendens in het eerste kwartaal te wijten aan de ongunstige weersomstandigheden. Evenals de sterke vraag in Duitsland, heeft de nettohandel positief bijgedragen aan de groei. De gezinsbestedingen stagneren echter.

Na een tweede kwartaal dat sterker uitpakte dan verwacht, hebben de analisten hun prognose van de jaarlijkse bbp-groei opwaarts bijgesteld tot 1,8%. In deze groeiprognose wordt uitgegaan van een tempovertraging in de economische bedrijvigheid tijdens het tweede halfjaar omdat het bedrijfsleven gebukt gaat onder fiscale consolidatiemaatregelen, een zwakke arbeidsmarkt en een langzame groei in de eurozone. Ook voor 2011 wordt de groeiprognose gehandhaafd op 1,8%.

De Belgische regering heeft in april ontslag genomen. In juni werden verkiezingen gehouden, maar tot op heden is de politieke crisis nog steeds niet van de baan. Hoe langer het duurt om een nieuwe regering te vormen, des te groter de terugslag op het beleggerssentiment. Dit zal de herfinanciering van de schuld niet alleen bemoeilijken, maar ook duurder maken.

Economische indicatoren – België

	Periode	Verandering jaar-op-jaar	Prognose		
	2010		2011	2012	2013
Toegevoegde waarde (€ m)					
Financiële en zakelijke diensten	87.062	+ 3%	89.651	92.442	95.654
Productie en bouw	63.760	+0%	65.096	67.054	69.260
Werkgelegenheid					
Financiële en zakelijke diensten	920.000	-2%	933.000	945.000	957.000
Productie en bouw	845.000	1%	835.000	831.000	826.000

10.2. Toestand op de markten waar de Bevak actief is

A) Markt van kantoorvastgoed in Charleroi

Het kantorenbestand in Charleroi beslaat een oppervlakte van circa 380.000 m² en is overwegend gelegen in het stadscentrum (Boulevard Tirou, Boulevard Audent enz.), maar ook in de omgeving van de luchthaven als economische slagader van de stad. In dit gebied liggen overigens de recentste gebouwen die hoofdzakelijk worden

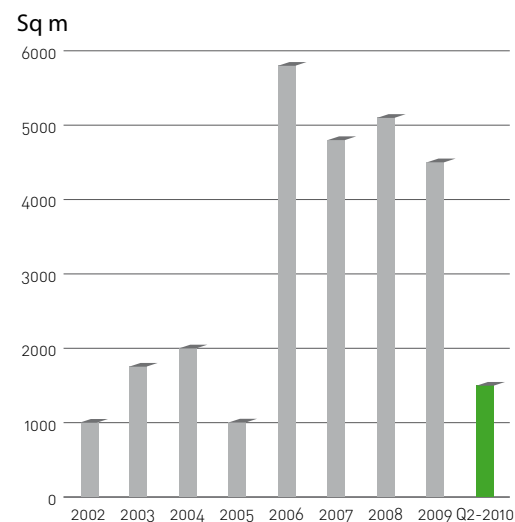
betrokken door ondernemingen die vaak actief zijn in engineering, telecom of biotechnologie. In het centrum bevinden zich overheidsdiensten, financiële instellingen, dienstverlenende bedrijven, alsook enkele lokale kmo's.

Met uitzondering van bepaalde gebouwen in het stadscentrum of bedrijvenparken, die worden beheerd door de intercommunales, blijft Charleroi een markt van eigenaars-bewoners: dat is niet bevorderlijk voor de transparantie en maakt het activiteitsniveau moeilijker in kaart te brengen.

Op de kantorenmarkt van Charleroi wordt de afgelopen zes maanden een tegenvallend opnamevolume (take-up) vastgesteld van circa 1.500 m². Worden de kantorenmarkten in Henegouwen meegerekend, dan stijgt de take-up tot 6.000 m².

In Charleroi zelf worden weinig transacties van betekenis opgetekend: belangrijkste opname was de huur van 1.150 m² door O'Connor in Fleurus, aan de noordelijke rand van Charleroi, bij de luchthaven.

Figuur 3 - Charleroi: opnamevolume (take-up)



Bron: DTZ Research

Wordt de scope van het onderzoeksgebied uitgebreid naar de volledige provincie, dan is de huur van 4.300 m² in Doornik, bij de Franse grens, door de Regie der Gebouwen, het vermelden waard. Dit is overigens de belangrijkste transactie op de Waalse kantorenmarkt in de eerste jaarthelft van 2010.

In een weinig transparante markt blijft het risikant cijfers op te geven over tophuren (prime rents). Wel wordt voor het eerst een huur van 130 € per m² gerapporteerd in de Aeropool van Gosselies, doorgaans een eerste klas locatie voor de kantorenmarkt in Charleroi. Daarom wordt dit huurpeil door specialisten vastgelegd als nieuwe tophuur voor de sector.

De beleggingsmarkt in Charleroi is opnieuw stilgevallen, een standstill die nu al duurt sinds eind 2008.

B) Markt voor commercieel vastgoed in Charleroi en omgeving

Rue de la Montagne

Begin de jaren tachtig werd deze straat volledig opnieuw aangelegd. Vandaag is de Rue de la Montagne de standplaats van toonaangevende nationale en internationale winkelketens. De textielsector in het algemeen, en kledingwinkels in het bijzonder, maken daar de dienst uit. Op deze belangrijke slagader van Charleroi worden wekelijks 90.000 bezoekers geteld (Fastigon, 2006). De beschikbare winkelruimte blijft ondermaats en de hoogste huurprijzen blijven gehandhaafd op maximaal 450 € per m² per jaar. Er bestaat een aanzienlijk verschil in huurwaarde tussen de verschillende delen van de straat, vóór en na het kruispunt met de Boulevard Audent.

Boulevard Tirou

Hier kenmerken de handelszaken zich door een grotere verscheidenheid. De huurprijzen liggen iets lager, in een grootteorde van 300 € per m² per jaar. Algemeen beschouwd mag gesteld worden dat de markt voor commercieel vastgoed in het centrum van Charleroi een moeilijke markt is en dat het "sleutelgeld" niet langer een gangbare praktijk is. De minder belangrijke winkelstraten in België staan globaal genomen onder druk sinds 2009, wat de nodige weerslag heeft op het huurprijsniveau.

Ville II

Dit winkelcentrum werd in 1990 opgetrokken, telt 92 shops en beslaat een totale oppervlakte van 16.591 m². Hier vindt men grote ketens zoals C&A, Champion, Blokker en Casa. Op de beste locaties schommelen de huurprijzen rond 600 € per m² per jaar, en gemiddeld 300 € per m² naast de betaling van "sleutelgeld".

City Nord (Gosselies)

Sinds enkele jaren worden handelszaken samengebundeld in het noorden van de stad, waardoor het mogelijk werd een toonaangevend "Retail Warehousing Park" op Belgisch formaat tot stand te brengen. City Nord telt een zestigtal verschillende winkels en is daarmee één van de belangrijkste winkelcomplexen in België.

Projecten

Momenteel liggen talloze projecten ter studie die beogen het centrum van Charleroi nieuw leven in te blazen. Bepaalde projecten zijn in een vergevorderd stadium. Na twee jaar uitstel heeft de stad Charleroi uiteindelijk een overeenkomst gesloten met een projectontwikkelaar om een uniek project te ondersteunen. Het unieke project "Rive Gauche" (linkeroever) zal met de steun van het duo Engelstein en Robelco de komende tien jaar dragende worden gehouden door de stad.

Dit ambitieuze project heeft tot doel circa 25.000 m² winkelruimte te ontwikkelen in het hart van de benedenstad (van de Quai de Brabant tot de Place Albert 1^{er}, via de Passage de la Bourse).

De projectontwikkelaar Foruminvest zal dus nog geduld moeten uitoefenen met zijn voorstel tot ontwikkeling van 40.000 m² winkelruimte op de locatie van het Palais des Expositions.

Vermeldenswaard naast deze projecten in het stadscentrum zijn het Cita Verde-project (voormalig Citadelle-project), dat de steun krijgt van de Italiaanse projectontwikkelaar Gruppo Moro. Dit belangrijke project in Farciennes omvat een hypermarkt, een winkelgalerij, sportinfrastructuur enz. Tegenvaller voor dit project begin 2010 was dat de bevoegde minister weigerde een vergunning te verlenen. De projectontwikkelaar heeft verzet daartegen aangetekend bij de Raad van State.

De Groep Bouygues zou van plan zijn een "Retail Park" (winkelpark) op een oppervlakte van circa 20.000 m² tot stand te brengen op de zogenoemde site "des motards", naast de ringweg van Charleroi (R3), bij de Cora in Châtelineau.

Israëlische investeerders zijn van plan deze handelslocatie aan de ingang van de stad, die met name wordt gebruikt door Toys 'R' Us, opnieuw aan te leggen. Dit project, "Fun City" genoemd, omvat een 3D-bioscoop, de bowlingbaan die is overgebracht van het Palais des Expositions, een twintigtal shops en horecazaken.

Ter afsluiting van dit overzicht vermelden wij dat de projectontwikkelaar Wilhelm & Co van plan is een stadsvernieuwingsproject op te starten op het terrein van de aardewerffabriek Royal Boch in La Louvière. Dit project voorziet met name in de aanleg van een winkelcentrum met een oppervlakte van 34.000 m². De werkzaamheden zouden evenwel pas in 2011 van start gaan.

Beleggingen en investeringen

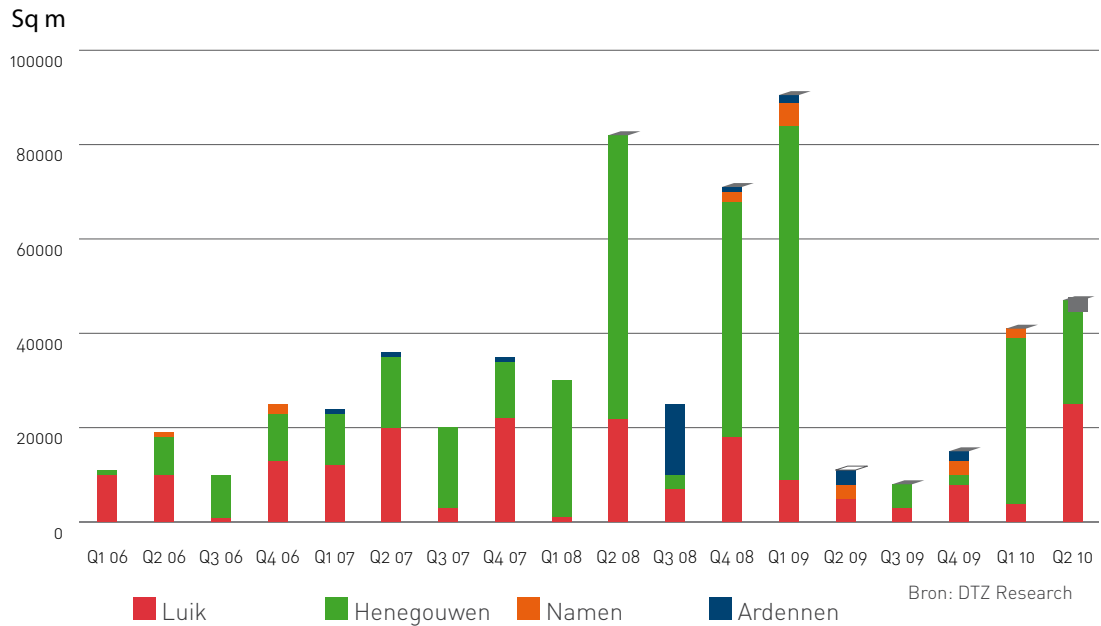
De enige noemenswaardige transactie in 2009 was de overname door WEB cva van een vastgoedportefeuille van 9.500 m², gespreid over de gemeenten Fleurus, Anderlues, Gerpennes, Nalinnes en Couillet. Deze portefeuille, waarvan de handelsruimten volledig verhuurd zijn aan 19 afzonderlijke huurders, werd verkocht voor 8,1 miljoen EUR (alle kosten inbegrepen). De verkoper is Bel is Immo nv.

In 2008 had een particuliere belegger in de Rue de la Montagne drie gekoppelde gebouwen gekocht die toebehoorden aan drie verschillende eigenaars. Deze gebouwen, met een bruikbare oppervlakte van in totaal meer dan 2.000 m², worden verhuurd aan H&M en Damart. Deze beleggingen gaan gepaard met een totaalbedrag van naar schatting ruim 2 miljoen EUR.

C) Semi-industriële markt in Charleroi en omgeving

Het opnamevolume (take-up) in Wallonië is in het tweede kwartaal licht vooruitgegaan tot 46.694 m², wat neerkomt op een toename met 6%. Voor de tweede keer op rij werden opnamevolumes vastgesteld die boven het vijfjaarsgemiddelde liggen. Na drie tegenvallende prestaties op rij in 2009 (figuur 6), is dit een bemoedigend teken van een komende opswing.

Figuur 6 – Opnamevolume (take-up): Wallonië



Het zwaartepunt van de activiteiten ligt evenwel in twee deelmarkten: Luik (25.000 m²) en Henegouwen (21.494 m²).

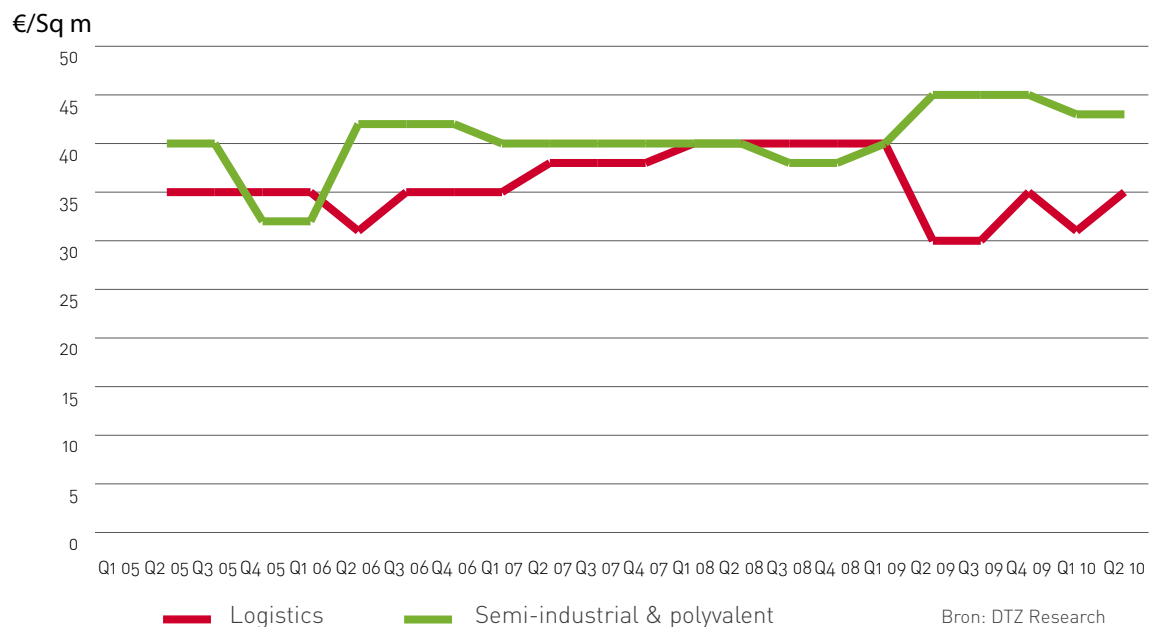
De interessantste transactie is de voorverhuur van een distributiecentrum met een oppervlakte van 13.000 m² door Coca-Cola in Heppignies. Coca-Cola heeft bepaalde lokale activiteiten overgebracht naar een nieuw logistiek gebouw dat gecertificeerd is met het HQE-keurmerk (Haute Qualité Environnementale of hoge milieukwaliteit), gebouwd door de bevak Montea op een ter-

rein van 4,2 ha. Dit gebouw zal naar verwachting opgeleverd worden in september 2011.

In Luik wordt aangekondigd dat Infrabel 7.000 m² industrieel vastgoed zou huren in Dison, en AlterEgo 5.200 m² in Alleur.

De tophuren (prime rents) voor polyvalente gebouwen in Wallonië schommelen rond 43 € per m² per jaar. Wat de logistieke gebouwen betreft, worden de tophuren geraamd op 35 € per m² per jaar, wat blijkt uit de transactie met Coca-Cola (figuur 7).

Figuur 7 – Tophuren (prime rents): Wallonië



11. Beschrijving van de vastgoedportefeuille

11.1. Overzicht van het in portefeuille gehouden vastgoed – stand per 30 september 2010

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 56 van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevals worden de onroerende goederen in de portefeuille van WEB cva, die nader zijn toegelicht in de onderstaande tabel, onderworpen aan een driemaandelijks en jaarlijkse waardering door een

vastgoeddeskundige, te weten Winssinger & Vennoten nv, die zich reeds jarenlang daarmee bezighoudt en niet alleen over volgende kennis beschikt van de vastgoedmarkt waar WEB cva actief is, maar ook over de nodige deskundigheid, beroepskwalificaties en erkenning beschikt om deze taak te volbrengen.

1. COMPLEXEN VAN INDUSTRIEHALLEN



Site 8

Huurder	Cedicora - Forever Product - Preion Michel, Corps & Esprit - Daminet C. - Sidd - Mutualités Neutres - Nicaise - Astral Piscine
Adres	rue de la glacerie, 122 6180 Courcelles
Bouwjaar :	1920 - 1980 - 1990 - 2005
Huuroppervlakte :	32.926 m ²
Huurperiode :	Cedicora 01/06/2007 tot 31/05/2016 Forever Product 01/04/1996 tot 31/03/2032 Preion Michel 01/01/2009 tot 31/12/2017 Corps & Esprit 01/08/2010 tot 31/07/2019 Daminet C. 01/03/2005 tot 28/02/2011 Sidd 15/11/1996 tot 15/11/2011 Mutualités Neutres 01/02/2008 tot 31/07/2011 Nicaise 01/08/2005 tot 31/07/2014 Astral Piscine 01/12/2007 tot 30/11/2016



Site 10

Huurder	Grenadier - Van Marcke - Mondial Textiles Damart - Matimmo - DOD - Planet Pneus - Grunenwald - Kopernic - Rassart - Walcast - VDT Ind. - Albert D.
Adres	rue de Namur, 136/138 6041 Gosselies
Bouwjaar :	1920
Huuroppervlakte :	27.195m ²
Huurperiode :	Grenadier 01/09/2003 tot 31/08/2030 Van Marcke 01/06/1997 tot 31/05/2015 Mondial Textiles 01/08/2003 tot 31/07/2012 Damart 01/09/2007 tot 31/08/2016 Matimmo 01/07/2004 tot 30/06/2031 DOD 01/01/2005 tot 31/12/2031 Planet Pneus 01/07/1991 tot 30/06/2018 Grunenwald 01/11/1984 tot 31/03/2011 Kopernic 01/10/2005 tot 31/03/2011 Rassart 01/07/2004 tot 30/06/2011 Walcast 01/11/1986 tot 30/04/2011 VDT Ind. 01/12/2008 tot 30/04/2011 Albert D. 01/10/2003 tot 30/09/2012



Site 30

Huurder	Usinor - Carsid - Safe Conduite - Rheinbraun - Xylowatt - Alissar - IJsboerke - Belgacom Mo- bile
Adres	rue Thomas Bonehill, 30 6030 Marchienne-Au-Pont
Bouwjaar :	1950
Huuroppervlakte :	13.687 m ²
Huurperiode :	Usinor 01/10/2008 tot 30/09/2017 Usinor 01/06/2005 tot 31/05/2014 Carsid 01/10/2003 tot 30/09/2012 Safe Conduite 01/12/2000 tot 30/11/2012 Rheinbrtotn 15/12/2005 tot 15/12/2010 Xylowatt 01/07/2010 tot 30/06/2019 Alissar 01/11/2000 tot 31/10/2012 IJsboerke 01/03/2003 tot 29/02/2012 Belgacom Mobile 01/07/2004 tot 30/06/2018

2. INDUSTRIEHALLEN



Site 1

Huurder Literie Internationale
Adres Rue de l'Industrie, 12
6040 Jumet
Bouwjaar : 1970 - 2007
Huuroppervlakte : 12.656 m²
Huurperiode : 01/09/2010 tot 31/08/2019



Site 21

Huurder Win System
Adres Rue de l'Industrie, 9
6040 Jumet
Bouwjaar : 1950 - 2007
Huuroppervlakte : 3.392 m²
Huurperiode : 01/01/2008 tot 30/10/2010
(vendu tot 28/10/10)



Site 5

Huurder Granit Inter- Facq - Kayu Yati - Forem
Adres Chaussée de Fleurus, 157
6041 Gosselies
Bouwjaar : +/- 1975 - 2008
Huuroppervlakte : 12.170 m²
Huurperiode : Granit Inter 01/03/2008 tot 28/02/2012
Facq 15/11/2008 tot 15/11/2035
Kayu Yati 01/11/2009 tot 31/10/2018
Forem 01/11/2009 tot 31/10/2018



Site 5

Huurder Intercarrelage
Adres Rue du Cerisier
6041 Gosselies
Bouwjaar : 1974-1996
Huuroppervlakte : 6.323 m²
Huurperiode : 01/12/2009 tot 30/11/2013



Site 6

Huurder Eupener Karting - AS 24
Adres Rue de l'Industrie, 23
4700 Eupen
Bouwjaar : +/- 1980 - 2004
Huuroppervlakte : 8.342 m²
Huurperiode : Eupener Karting 01/04/2004 tot 31/03/2022
AS 24 01/01/2000 tot 31/12/2019



Site 7

Huurder sprl Vidange Inter - Minne - Tournay
Adres Rue Ledoux, 138
6040 Jumet
Bouwjaar : +/- 1980
Huuroppervlakte : 960 m²
Huurperiode : Vidange Inter 01/04/1981 tot 31/03/2017
Tournay Philippe 15/04/2010 tot 15/04/2019
Minne Sébastien 01/07/2008 tot 30/06/2017



Site 11

Huurder Cuir N°1 - Albert D - Rack Store - Foirfouille
Adres Rue des Emaileries, 4/12
6041 Gosselies
Bouwjaar : 1960
Huuroppervlakte : 10.490 m²
Huurperiode : Cuir N°1 01/08/1996 tot 31/07/2014
Albert D 01/11/2009 tot 31/10/2010
Rack Store 15/12/2009 tot 15/12/2018
Foirfouille 01/07/2007 tot 30/06/2011



Site 17

Huurder : Michelin
Adres : Rue Louis Bleriot, 1
6041 Gosselies
Bouwjaar : 1995
Huuroppervlakte : 10.413 m²
Huurperiode : 01/07/1996 tot 30/06/2023



Site 17

Huurder : Dentressangle
Adres : Rue Adrienne Boland, 12
6041 Gosselies
Bouwjaar : 1995
Huuroppervlakte : 1.025 m²
Huurperiode : 10/04/1996 tot 31/03/2014



Site 17

Huurder : Attecam
Adres : Rue Adrienne Boland, 10
6041 Gosselies
Bouwjaar : 1995
Huuroppervlakte : 1.029 m²
Huurperiode : 01/07/2003 tot 30/06/2012



Site 17

Huurder : Belgian Racing
Adres : Avenue Jean Mermoz 33
6041 Gosselies
Bouwjaar : 1995
Huuroppervlakte : 2.753 m²
Huurperiode : 15/12/2009 tot 15/12/2018



Site 17

Huurder Wacker
Adres Rue Adrienne Boland
6041 Gosselies
Bouwjaar : 2001
Huoppervlakte : 272 m²
Huurperiode : 01/01/2001 tot 31/12/2018



Site 33

Huurder DAS - W Team - Belisimmo - Devilca -
Decamps - Evrard
Adres Avenue Jean Mermoz, 29
6041 Gosselies
Bouwjaar : 1992
Huoppervlakte : 7.321 m²
Huurperiode : DAS 01/03/2006 tot 28/02/2015
W Team 01/06/2009 tot 31/05/2012
Belisimmo 01/06/2009 tot 31/05/2012
Devilca 01/11/1999 tot 31/10/2011
Decamps 01/02/2006 tot 31/01/2015
Evrard 01/05/2007 tot 30/04/2011



Site 33

Huurder Euro trafic - Facotherm - Gateway - JID - CEP
- Sofa Center - Enercon - PSB Sonorisation -
Carglass -
Adres Avenue Jean Mermoz, 29
6041 Gosselies
Bouwjaar : 1992
Huoppervlakte : 7.321 m²
Huurperiode : Euro trafic 01/03/2006 tot 28/02/2015
Facotherm 01/08/2006 tot 31/07/2015
Gateway 01/09/2003 tot 31/08/2012
JID 01/03/2006 tot 31/10/2010
CEP 01/11/2009 tot 31/10/2018
Sofa Center 01/03/2010 tot 28/02/2019
Enercon 01/04/2008 tot 31/08/2017
PSB Sonorisation 01/03/2007 tot 29/02/2016
Carglass 15/03/2010 tot 15/03/2011

Site 33



Huurder	Royal Canin - Kone - Clyde - W Team - Pig's - NDOB - CPAS - Comarfin
Adres	Avenue Jean Mermoz, 29 6041 Gosselies
Bouwjaar :	2006
Huoppervlakte :	7.678 m ²
Huurperiode :	Royal Canin 01/11/2006 tot 31/10/2015 Kone 01/02/2007 tot 31/01/2013 Clyde 01/04/2007 tot 31/03/2019 W Team 01/10/2007 tot 31/03/2011 Pig's 01/10/2007 tot 30/09/2016 NDOB 01/10/2007 tot 30/09/2016 CPAS 01/12/2009 tot 30/11/2012 Comarfin 01/06/2007 tot 31/05/2016

Site 33



Huurder	Diamand Drilling Services
Adres	Avenue Jean Mermoz 29 6041 Gosselies
Bouwjaar :	2007
Huoppervlakte :	4.398 m ²
Huurperiode :	01/11/2007 tot 31/10/2013

Site 27



Huurder	Vérandas Confort
Adres	Avenue du Grand Vivier, 18/26 6041 Gosselies
Bouwjaar :	1920 - 1990
Huoppervlakte :	3.329 m ² + 931 m ² parkeerruimte
Huurperiode :	einde huurovereenkomst 31/08/2010

Site 3



Huurder	Gimaco - Gruber Logistics
Adres	Avenue des Etats Unis 6041 Gosselies
Bouwjaar :	1999 - 2007
Huoppervlakte :	465 m ² + 18.089 m ² parkeerruimte
Huurperiode :	Gimaco 465 m ² 01/09/1998 tot 31/08/2016 Gruber Logistics 01/11/2007 tot 31/10/20016



Site 12

Huurder Greday's
Adres Avenue de l'Espérance, 1
6620 Fleurus
Bouwjaar : 2/03/92
Huoppervlakte : 3.822 m²
Huurperiode : 01/04/2010 tot 31/03/2019

3. HANDELSGEBOUWEN



Site 23

Huurder Lapeyre
Adres RN 5
6041 Gosselies
Bouwjaar : 1993
Huoppervlakte : 1.728 m²
Huurperiode : 01/05/1994 tot 30/04/2012



Site 23

Huurder Pro Duo
Adres RN 5
6041 Gosselies
Bouwjaar : 1993 - 2003
Huoppervlakte : 292 m²
Huurperiode : 01/06/2008 tot 31/05/2017



Site 23

Huurder B-52
Adres RN 5
6041 Gosselies
Bouwjaar : 1993
Huoppervlakte : 1.005 m²
Huurperiode : 01/11/1998 tot 31/10/2016



Site 23

Huurder Comptoir Européen du Pneu
Adres RN 5
6041 Gosselies
Bouwjaar : 1997 - 2003
Huuroppervlakte : 610 m²
Huurperiode : 01/09/2003 tot 31/08/2015



Site 23

Huurder Inside
Adres RN 5
6041 Gosselies
Bouwjaar : 1997 - 2008
Huuroppervlakte : 1 000 m²
Huurperiode : 01/09/2008 tot 31/08/2017



Site 23

Huurder Bulthaup
Adres RN 5
6041 Gosselies
Bouwjaar : 2005
Huuroppervlakte : 350 m²
Huurperiode : 20/10/2006 tot 30/10/2015



Site 9

Huurder Planet Foot
Adres RN 5
6041 Gosselies
Bouwjaar : 2008
Huuroppervlakte : 2 500 m² + 6 602 m² terrain
Huurperiode : 01/04/2010 tot 31/03/2019 (binnen)
01/05/2010 tot 30/04/2011 (buiten)



Site 32

Huurder : Univers du Cuir
Adres : RN 5
6041 Gosselies
Bouwjaar : 2000
Huuroppervlakte : 1.550 m²
Huurperiode : 01/07/2000 tot 30/06/2018



Site 32

Huurder : Buffalo Grill
Adres : RN 5
6041 Gosselies
Bouwjaar : 2000
Huuroppervlakte : 550 m²
Huurperiode : 01/04/2000 tot 31/03/2036



Site 32

Huurder : Circus Bowling
Adres : RN 5
6041 Gosselies
Bouwjaar : 2000 - 2002
Huuroppervlakte : 1.757 m²
Huurperiode : Circus 01/09/2000 tot 31/08/2018
Bowling 01/09/2000 tot 31/08/2018



Site 32

Huurder : Coco Loco - Vice Versa - M&L Fitness - GDA Events
Adres : RN 5
6041 Gosselies
Bouwjaar : 2000 - 2004 - 2007
Huuroppervlakte : 2.270 m²
Huurperiode : Coco Loco 01/07/2009 tot 30/06/2018
Vice Versa 01/03/2010 tot 28/02/2019
M&L Fitness 15/06/2009 tot 15/06/2018
GDA Events 01/09/2010 tot 31/08/2019



Site 32

Huurder Cachera sport
Adres RN 5
6041 Gosselies
Bouwjaar : 2000
Huuroppervlakte : 500 m²
Huurperiode : 01/07/2009 tot 30/06/2018



Site 32

Huurder Espace Wash
Adres RN 5
6041 Gosselies
Bouwjaar : 2000
Huuroppervlakte : 2.096 m²
Huurperiode : 01/02/2000 tot 31/01/2027



Site 32

Huurder le Roi du Matelas
Adres RN 5
6041 Gosselies
Bouwjaar : 2001
Huuroppervlakte : 500 m²
Huurperiode : 01/07/2004 tot 30/06/2013



Site 32

Huurder Photo Hall
Adres RN 5
6041 Gosselies
Bouwjaar : 2000
Huuroppervlakte : 308 m²
Huurperiode : 01/09/2000 tot 31/08/2018



Site 32

Huurder Cuba Resto Bar
Adres RN 5
6041 Gosselies
Bouwjaar : 2004 - 2006
Huoppervlakte : 400 m²
Huurperiode : 01/04/2009 tot 31/03/2018



Site 32

Huurder Vrije grond
Adres RN 5
6041 Gosselies
Huoppervlakte : 3.650 m²



Site 32

Huurder Terre d'Atlas
Adres RN 5
6041 Gosselies
Bouwjaar : 2005
Huoppervlakte : 2.500 m² (Grond)
Huurperiode : 01/04/2010 tot 31/03/2019



Site 32

Huurder Quick
Adres rue de la Pépinière
6040 Jumet
Bouwjaar : 2006
Huoppervlakte : 2.000 m³ (Grond)
Huurperiode : 01/09/2006 tot 31/08/2024



Site 35

Huurder Carglass - World Gym
Adres Chaussée de Bruxelles
6040 Jumet
Bouwjaar : 1980 - 2002
Huuroppervlakte : 2.026 m²
Huurperiode : Carglass 01/05/1992 tot 30/04/2013
World Gym 01/05/1998 tot 30/04/2016



Site 13

Huurder Rack Store
Adres CITY NORD, Av. chêne St. Jean
6041 Gosselies
Bouwjaar : 1980 - 1996 - 2004
Huuroppervlakte : 4.585 m²
Huurperiode : 01/04/2009 tot 31/03/2018



Site 13

Huurder Politiecommissariaat
Adres CITY NORD, Av. chêne St. Jean
6041 Gosselies
Bouwjaar : 1990 - 2002
Huuroppervlakte : 574 m²
Huurperiode : 01/05/2001 tot 30/04/2013



Site 13

Huurder Shoe Discount - Leenbakker - Taverne City - Pizzeria Titanic - L'Adriatic - Maria G. - O'Cool - Sandwicherie - Messaline - Altruy
Adres CITY NORD, Av. chêne St. Jean
6041 Gosselies
Bouwjaar : 1990
Huuroppervlakte : 3.497 m²
Huurperiode : Shoe Discount 01/06/1988 tot 31/05/2015
Leenbakker 01/10/2010 tot 30/09/2019
Taverne City 15/10/1988 tot 15/10/2015
Pizzeria Titanic 01/04/1995 tot 31/03/2013
L'Adriatic 01/09/2007 tot 31/08/2016
Messaline 01/08/2009 tot 31/07/2018
O'Cool 01/07/1988 tot 30/06/2015
Sandwicherie 01/02/1994 tot 31/01/2012
Maria G. 01/07/2010 tot 30/06/2019
Altruy 01/07/2003 tot 30/06/2012



Site 13

Huurder Fairfouille
Adres CITY NORD, Av. chêne St. Jean
6041 Gosselies
Bouwjaar : 1988 - 2003
Huuroppervlakte : 984 m²
Huurperiode : 01/01/2007 tot 31/12/2015



Site 13

Huurder C & A
Adres CITY NORD, Av. chêne St. Jean
6041 Gosselies
Bouwjaar : 1988 - 2004
Huuroppervlakte : 984 m²
Huurperiode : 01/09/88 tot 31/08/2015



Site 13

Huurder Prémaman 2
Adres CITY NORD, Av. chêne St. Jean
6041 Gosselies
Bouwjaar : 1988 - 2003
Huuroppervlakte : 984 m²
Huurperiode : 15/10/1988 tot 15/10/2015



Site 13

Huurder Bent Shoe - Tom & Co
Adres CITY NORD, Av. chêne St. Jean
6041 Gosselies
Bouwjaar : 1989 - 1995
Huuroppervlakte : 740 m²
Huurperiode : Tom & Co 01/08/1995 tot 31/07/2022
Bent Shoe 01/08/1995 tot 31/07/2013



Site 13

Huurder Ava Papier
Adres CITY NORD, Av. chêne St. Jean
6041 Gosselies
Bouwjaar : 1988 - 1997
Huuroppervlakte : 998 m²
Huurperiode : 01/07/1997 tot 30/06/2015



Site 13

Huurder Orchestra
Adres CITY NORD, Av. chêne St. Jean
6041 Gosselies
Bouwjaar : 1989 - 2002
Huuroppervlakte : 311 m²
Huurperiode : 15/03/2006 tot 15/03/2015



Site 13

Huurder Aldi
Adres CITY NORD, rue de la Renaissance
6041 Gosselies
Bouwjaar : 1989 - 2002
Huuroppervlakte : 1.132 m²
Huurperiode : 01/05/1989 tot 30/04/2016



Site 13

Huurder Porte d'Orient
Adres CITY NORD, rue de la Renaissance
6041 Gosselies
Bouwjaar : 1989 - 2001 - 2009
Huuroppervlakte : 1.127 m²
Huurperiode : 01/05/1989 tot 30/04/2025



Site 13

Huurder Cash Converters
Adres CITY NORD, rue de la Renaissance
6041 Gosselies
Bouwjaar : 1989 - 1997
Huuroppervlakte : 617 m²
Huurperiode : 15/02/1997 tot 15/02/2015



Site 13

Huurder Vanden Borre
Adres CITY NORD, rue de la Renaissance
6041 Gosselies
Bouwjaar : 1989 - 1998
Huuroppervlakte : 982 m²
Huurperiode : 01/09/1989 tot 31/08/2016



Site 13

Huurder Krefel
Adres CITY NORD, Av. chêne St. Jean
6041 Gosselies
Bouwjaar : 1989 - 1992 - 2009
Huuroppervlakte : 1.159 m²
Huurperiode : 01/06/2009 tot 31/05/2027



Site 13

Huurder Cuir N°1
Adres CITY NORD, Av. chêne St. Jean
6041 Gosselies
Bouwjaar : 1988 - 1998
Huuroppervlakte : 979 m²
Huurperiode : 01/01/1989 tot 31/12/2015



Site 13

Huurder Paradis du Sommeil - Hemisphère Sud
Adres CITY NORD, rue de la Renaissance
6041 Gosselies
Bouwjaar : 1989 - 2004
Huoppervlakte : 982 m²
Huurperiode : Paradis du Sommeil 15/06/1999 tot 15/06/2017
Hemisphère Sud 01/07/2005 tot 30/06/2014



Site 13

Huurder Château d'Ax
Adres CITY NORD, rue de la Renaissance
6041 Gosselies
Bouwjaar : 1989 - 2001
Huoppervlakte : 1.041 m²
Huurperiode : 01/04/1998 tot 31/03/2016



Site 13

Huurder Ixina
Adres CITY NORD, rue de la Renaissance
6041 Gosselies
Bouwjaar : 1989 - 2002
Huoppervlakte : 982 m²
Huurperiode : 01/10/2002 tot 30/09/2020



Site 13

Huurder Maxi Toys - Blokker
Adres CITY NORD, rue de la Renaissance
6041 Gosselies
Bouwjaar : 1989 - 1999
Huoppervlakte : 1.457 m²
Huurperiode : 01/04/1999 tot 31/03/2017



Site 13

Huurder Meubles Ecureuil
Adres CITY NORD, rue de la Renaissance
6041 Gosselies
Bouwjaar : 1992
Huuroppervlakte : 1.489 m²
Huurperiode : 10/01/1992 tot 31/12/2018



Site 13

Huurder Rack Store Café
Adres CITY NORD, Av. chêne St. Jean
6041 Gosselies
Bouwjaar : 1993 - 2001
Huuroppervlakte : 144 m²
Huurperiode : 01/10/2001 tot 30/09/2019



Site 13

Huurder Di
Adres CITY NORD, Av. chêne St. Jean
6041 Gosselies
Bouwjaar : 1993 - 2000
Huuroppervlakte : 288 m²
Huurperiode : 01/11/2000 tot 31/10/2018



Site 13

Huurder Brantano
Adres CITY NORD, Av. Grand Vivier
6041 Gosselies
Bouwjaar : 1990
Huuroppervlakte : 975 m²
Huurperiode : 01/01/1991 tot 31/12/2017



Site 13

Huurder Litterie Prestige
Adres CITY NORD, Av. Grand Vivier
6041 Gosselies
Bouwjaar : 1990
Huuroppervlakte : 979 m²
Huurperiode : 01/05/1994 tot 30/04/2012



Site 13

Huurder Casa / Kvik
Adres CITY NORD, Av. Grand Vivier
6041 Gosselies
Bouwjaar : 1991 - 2000
Huuroppervlakte : 1.482 m²
Huurperiode : Casa 01/10/1999 tot 30/09/2017
Kvik 15/12/2009 tot 15/12/2018



Site13

Huurder Lidl
Adres CITY NORD, Av. Grand Vivier
6041 Gosselies
Bouwjaar : 1991 - 2000
Huuroppervlakte : 980 m²
Huurperiode : 15/04/1991 tot 15/04/2027



Site 13

Huurder Pronti
Adres CITY NORD, Av. Grand Vivier
6041 Gosselies
Bouwjaar : 1991
Huuroppervlakte : 758 m²
Huurperiode : 15/12/1991 tot 15/12/2018



Site 13

Huurder Excédence - 3 Suisses
Adres CITY NORD, Av. Grand Vivier
6041 Gosselies
Bouwjaar : 1991
Huoppervlakte : 892 m²
Huurperiode : 01/05/1993 tot 30/04/2020



Site 13

Huurder Cerclindus
Adres CITY NORD, Av. Grand Vivier
6041 Gosselies
Bouwjaar : 1991
Huoppervlakte : 614 m²
Huurperiode : 01/08/2000 tot 31/07/2018



Site 13

Huurder VDP Wallonie
Adres CITY NORD, rue de Namur, 201
6041 Gosselies
Bouwjaar : 1994
Huoppervlakte : 508 m²
Huurperiode : 01/11/1994 tot 31/10/2012



Site 13

Huurder JD Pack
Adres CITY NORD, Av. Grand Vivier
6041 Gosselies
Bouwjaar : 1991
Huoppervlakte : 2.080 m²
Huurperiode : 15/03/2007 tot 15/03/2016



Site 13

Huurder Planet Parfum
Adres CITY NORD, Av. chène St. Jean
6041 Gosselies
Bouwjaar : 1995 - 2000
Huoppervlakte : 201 m²
Huurperiode : 01/05/2000 tot 30/04/2027



Site 13

Huurder Planet Pneuus - Hema
Adres CITY NORD, Av. Grand Vivier
6041 Gosselies
Bouwjaar : 1992 - 2004
Huoppervlakte : 858 m²
Huurperiode : Planet Pneuus 01/07/1991 tot 30/06/2018
Hema 01/09/2006 tot 31/08/2015



Site 13

Huurder Eggo
Adres CITY NORD, Av. Grand Vivier
6041 Gosselies
Bouwjaar : 1995 - 2002
Huoppervlakte : 597 m²
Huurperiode : 01/02/2006 tot 31/01/2015



Site 13

Huurder Fashion Outlet
Adres CITY NORD, Av. Grand Vivier
6041 Gosselies
Bouwjaar : 1996 - 2004
Huoppervlakte : 400 m²
Huurperiode : 01/04/2009 tot 31/03/2011



Site 34

Huurder	Break - Take off - Jogging plus - Lawrence Kazan - Brison
Adres	Rue des Bancroix 6041 Gosselies
Bouwjaar :	2002
Huoppervlakte :	674 m ²
Huurperiode :	Break 01/01/2009 tot 31/12/2017 Take off 01/02/2006 tot 31/01/2015 Jogging plus 01/01/2005 tot 31/12/2013 Lawrence Kazan 01/04/2002 tot 31/03/2020 Brison 01/02/2004 tot 31/01/2013



Site 34

Huurder	Sportdirect.com - SOS Nouveau - Nineteen - JBC
Adres	Rue des Bancroix 6041 Gosselies
Bouwjaar :	2002
Huoppervlakte :	2.513 m ²
Huurperiode :	Sportdirect.com 01/06/2006 tot 31/05/2015 SOS Nouveau 01/07/2003 tot 30/06/2012 Nineteen 01/04/2004 tot 31/03/2013 JBC 01/04/2002 tot 31/03/2011



Site 36

Huurder	Match
Adres	Rue du Condé 62 7900 Leuze en Hainaut
Bouwjaar :	1930 - 1968 - 1988 - 1996
Huoppervlakte :	1.530 m ²
Huurperiode :	01/01/1988 tot 31/12/2014



Site 10

Huurder Media Markt
Adres rue de Namur, 140
6041 Gosselies
Bouwjaar : 2005
Huuroppervlakte : 6.071 m²
Huurperiode : 01/05/2005 tot 30/04/2025



Site 4

Huurder Image
Adres route de Philippeville, 6
6120 Nalinnes
Bouwjaar : 1920 - 2001
Huuroppervlakte : 330m²
Huurperiode : 01/07/2005 tot 30/06/2014



Site 2

Huurder Carrefour - E.C.C. - EWETA
Adres route de Philippeville, 196/206
6010 Couillet
Bouwjaar : 2006
Huuroppervlakte : 1.861 m²
Huurperiode : Carrefour 01/03/2006 tot 28/02/2033
E.C.C. 01/12/2008 tot 30/11/2017
EWETA 01/01/2008 tot 31/12/2016



Site 4

Huurder Styl Cuisine - Nutripharm - Passe Partout -
Idéal Logis
Adres route de Philippeville, 193
6280 Gerpinnes
Bouwjaar : 2003 - 2007
Huuroppervlakte : 588 m²
Huurperiode : Styl Cuisine 01/01/2003 tot 31/12/2011
Nutripharm 01/04/2003 tot 31/03/2012
Passe Partout 01/06/2005 tot 31/05/2014
Ideal Logis 01/5/2010 tot 30/04/2019

Site 4



Huurder	Clicoptic - Lawrence Kazan - Lachapelle - Clerebaut - Barber Shop - Brasserie du Bultia - 3 Om Tattoo - Mobistar - Planet Parfum
Adres	rue d'Acoz, 5 6120 Nalinnes
Bouwjaar :	1998 - 1999
Huuroppervlakte :	1.513 m ²
Huurperiode :	Clicoptic 01/09/2009 tot 30/08/2018 Lawrence Kazan 01/08/2004 tot 31/07/2013 Lachapelle 01/01/2001 tot 31/12/2018 Clerebaut 15/08/2004 tot 15/08/2013 Barber Shop 01/04/2007 tot 31/03/2016 Brasserie du Bultia 01/11/2008 tot 31/10/2017 3 Om Tattoo 01/11/2007 tot 31/10/2016 Mobistar 01/06/2009 tot 31/05/2018 Planet Parfum 01/02/2000 tot 31/01/2027

Site 39



Huurder	Easymo (publiciteit)
Adres	Chaussée de Bruxelles, 100 6020 Dampremy
Bouwjaar :	
Huuroppervlakte :	20.000 m ² (Grond)
Huurperiode :	01/08/2010 tot 31/07/2011

Site 38



Huurder	Leader Price - Mr Bricolage
Adres	rue Monnoyer, 70 6180 Courcelles
Bouwjaar :	2005
Huuroppervlakte :	4.309m ²
Huurperiode :	Leader Price 01/08/2006 tot 31/07/2033 Mr Bricolage 01/07/2008 tot 30/06/2035



Site 31

Huurder New Binche Automobiles
Adres Rue Zéphirin Fontaine 50/70
7130 Binche
Bouwjaar : 1964 - 1999 - 2007 - 2010
Huuroppervlakte : 2.508 m²
Huurperiode : 15/04/2010 tot 15/04/2019



Site 14

Huurder Bouba City - Monnoyer Drink Center
Adres Chaussée de Mons
6150 Anderlues
Bouwjaar : 1994 - 1999 - 2008
Huuroppervlakte : 1.550 m²
Huurperiode : Bouba City 01/11/2008 tot 31/10/2017
Monnoyer 01/05/2010 tot 30/04/2019

4. KANTOORGEBOUWEN



Site 19

Huurder Centrum voor gezinsplanning - Vrederecht -
Facile Solution
Adres Rue Frison 56
6040 Jumet
Bouwjaar : 1940-1991-2007
Huuroppervlakte : 1.091 m² sur 3 niveaux
Huurperiode : Gezinsplanning 01/05/2007 tot 30/04/2016
Vrederecht 01/06/1992 tot 31/05/2019
Facile Solution 01/05/2010 tot 30/04/2019



Site 18

Huurder Universiteit van Bergen-Henegouwen + Bijge-
bouw
Adres bd Joseph II, 38-40-42
6000 Charleroi
Bouwjaar : 1996 - 2007
Huuroppervlakte : 2.452 m²
Huurperiode : 01/10/1996 tot 30/09/2023

11.2. Waardering

11.2.1 Frequentie

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 56 van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks waardeert de deskundige op het einde van elk boekjaar op precieze wijze de volgende onroerende goederen:

- de onroerende goederen en zakelijke rechten op onroerende goederen die worden gehouden door WEB cva of door een vastgoedvennootschap waarover zij de controle heeft;
- de optierechten op onroerende goederen die worden gehouden door WEB cva of door een vastgoedvennootschap waarover zij de controle heeft, alsook de onroerende goederen waarop deze rechten slaan;
- de rechten uit contracten waarbij aan WEB cva of aan een vastgoedvennootschap waarover zij de controle heeft één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven, alsook het onderliggend onroerend goed.

Deze waarderingen zijn bindend voor WEB cva voor wat betreft de opstelling van de jaarrekening.

Bovendien actualiseert de deskundige op het einde van elk van de eerste drie kwartalen van het boekjaar de totale waardering van deze onroerende goederen die worden gehouden door WEB cva, op grond van de marktontwikkeling en de eigen kenmerken van de betrokken onroerende goederen.

De onroerende goederen die worden gehouden door WEB cva worden gewaardeerd door de deskundige telkens als WEB cva aandelen uitgeeft, de opneming in de notering ervan aanvraagt of ze anders dan ter beurze inkoop. WEB cva is niet gebonden door deze waardering, doch dient de uitgifte- of inkoop prijs te verantwoorden met deze waardering als uitgangspunt. Er is evenwel geen nieuwe waardering nodig wanneer aandelen worden uitgegeven binnen drie maanden na de laatste waardering van de vermelde onroerende goederen en voor zover de deskundige bevestigt dat, gezien de algemene economische toestand

en de staat van deze onroerende goederen, geen nieuwe waardering vereist is.

Elk door WEB cva te verwerven of over te dragen vastgoed wordt gewaardeerd door de deskundige vooraleer de verrichting plaatsvindt. De waardering door de deskundige is bindend voor WEB cva wanneer de tegenpartij één van de personen is als bedoeld bij artikel 24, § 1, tweede lid van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks (met betrekking tot belangenconflicten), of wanneer één van die personen bij de verrichting enig voordeel verkrijgt. Er is evenwel geen nieuwe waardering nodig wanneer dat vastgoed wordt overgedragen binnen drie maanden na de laatste waardering van de vermelde onroerende goederen en voor zover de deskundige bevestigt dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van deze onroerende goederen, geen nieuwe waardering vereist is.

Wanneer er meer dan 10% verschil is tussen de prijs van de verwerving of de overdracht van een vastgoed en de door de deskundige uitgevoerde waardering, in het nadeel van WEB cva, wordt de betrokken verrichting verantwoord in het jaarverslag van WEB cva en, in voorkomend geval, het halfjaarverslag.

11.2.2 Waarderingsmethoden

WEB cva heeft de onafhankelijke vastgoeddeskundige Winssinger & Vennoten nv gevraagd haar waarderingsmethode van vastgoed te bevestigen met het oog op de opstelling van voorliggend jaarverslag.

De vastgoeddeskundige beschrijft zijn waarderingsmethode als volgt:

Definities

Er werd ons gevraagd advies uit te brengen over de verkoop- en beleggingswaarde van elk onroerend goed.

1. "Verkoopwaarde"^[2] (dat wil zeggen exclusief aanschaffingskosten) is te verstaan als de

^[2] De "verkoopwaarde" komt overeen met de "fair value" (reële waarde, ook waarde in het economisch verkeer genoemd).

beste prijs waartegen men redelijkerwijs mag verwachten een pand te kunnen verkopen op de waardingsdatum, mits:

- a) de verkoper daadwerkelijk bereid is zijn eigendom te verkopen;
- b) voorafgaand aan de waardering een redelijke periode (afhankelijk van de aard van het pand en van de vastgoedconjunctuur) is verstreken waarin de beschikbaarheid van het pand voor de verkoop juist werd aangekondigd, teneinde de verkoopprijs en -voorwaarden overeen te komen en de transactie zelf uit te voeren;
- c) de vastgoedconjunctuur, het waardepeil en andere parameters identiek zijn op de dag van de schatting als op elke vroegere fictieve datum waarop een transactie zou hebben plaatsgehad;
- d) geen rekening wordt gehouden met elk aanbod door een koper die een bijzonder belang heeft (suitability value of geschiktheids-waarde).

De waarde van het pand exclusief kosten is inzonderheid van toepassing wanneer het pand wordt overgedragen door verkoop.

2. "Beleggingswaarde" (dat wil zeggen inclusief aanschaffingskosten) is te verstaan als de "verkoopwaarde" vermeerderd met de aanschaffingskosten.

Voorbehoud en algemene beschouwingen

De waarderingen werden uitgevoerd volgens de gangbare voorwaarden en onder gebruikelijk voorbehoud:

- Eigendoms- of bezitstitels: geldig en commercieel tegenstelbaar, eigendommen onbezwaard van hypotheek.
- Reglementaire en stedenbouwkundige verplichtingen: naleving, bijvoorbeeld van bouwreglementen, brandveiligheidsnormen, huidige bestemming van het gebouw, ...
- Structurele en technische deugdelijkheid, afwezigheid van schadelijke stoffen: de deskundige is uitgegaan van het principe dat de bestaande gronden en gebouwen vrij zijn van vervuiling/verontreiniging, verrotting, besmetting door ongedierte alsook van structurele of ontwerpgebreken, en dat de

gronden en bodem geen enkel ongunstig kenmerk hebben dat de bouw kan beletten of de structurele stabiliteit van bestaande gebouwen in gevaar kan brengen.

- Uitrustingen en immateriële goederen (onlichamelijke zaken): zijn inzonderheid uitgesloten alle materialen, uitrustingen en andere installaties die algeheel of in hoofdzaak verbonden zijn aan de activiteiten van de bewoners-gebruikers, alsook inboedel/huisraad en meubilering, verlichtingsarmaturen, voertuigen, bergingen en verplaatsbare werktuigen en gereedschappen.
- Vloeroppervlakte en oppervlakte van de sites: er werd geen enkele afbakening noch gedetailleerde opmeting verricht; de opgegeven vloeroppervlakten komen overeen met de brutohuuroppervlakte en werden meegerekend voor onze schattingen.
- Staat van het gehuurde: de waarde van het pand berust op de gebruiksgegevens (huurprijzen, duur van huurovereenkomsten, huurlasten...).
- Geplande wegwerkzaamheden: er zijn geen wegwerkzaamheden gepland die de waarde van het pand positief of negatief kunnen beïnvloeden.
- Belastingen, overdrachts- en huurkosten: de door de verkoper gemaakte overdrachtskosten en de daarmee samenhangende belastingen werden niet meegerekend.
- Doorgifte van informatie: zoals huurvooruitzichten, huurprijsaanpassingen of nog niet nagekomen verplichtingen met toepassing van de geldende reglementering of beslissingen inzake bodembestemming.

Werkwijze

De deskundige analyseert op continuïteitsbasis de huur-, koop- en verkooptransacties. Daardoor kan de deskundige de trends bepalen op basis van de werkelijk gerealiseerde prijzen en marktstatistieken samenstellen (database met het niveau van de huurprijzen, verkoopprijzen en rendementen) die berusten op de volgende parameters:

- ligging,
- ouderdom en type gebouw,
- staat van onderhoud en comfort,
- architecturale kwaliteit,

- verhouding tussen netto- en bruto-oppervlakte,
- parkeerverhouding of parking ratio (één parkeerplaats per x m²).

Dankzij de kennis die hiermee wordt opgedaan, kan de deskundige de waarde van elk goed schatten volgens de hieronder beschreven methoden:

Eerste methode: gekapitaliseerde geschatte huurwaarde

De beleggingswaarde wordt berekend door een rendementsvoet toe te passen op de geschatte huurwaarde (ERV – Estimated Rental Value), vermeerderd of verminderd met de netto contante waarde (NPV – Net Present Value) van het verschil tussen het huidige huurinkomen en de ERV tot op eerstvolgende aflooptdatum van de huurovereenkomst.

Tweede methode: eenheidsprijzen

De beleggingswaarde wordt afgeleid uit een schatting van de prijs per m² oppervlakte van kantoren, magazijnen, archieven of parkeerplaatsen, op basis van marktafhankelijke informatie en rekening houdende met diverse factoren zoals de ligging, standing, ouderdom van het pand, enz.

Derde methode: contantewaardeberekening of DCF (Discounted Cash Flow)

De beleggingswaarde wordt berekend op basis van de precieze voorwaarden die nauwkeurig zijn aangegeven in de desbetreffende huurovereenkomsten en komt overeen met de som van de netto contante waarde (NPV – Net Present Value) van de diverse kasstromen gedurende een bepaalde looptijd.

Toegekende waarde

De definitieve beleggingswaarde is de waarde die resulteert uit één of meerdere hierboven beschreven methoden.

11.3. Beleggingswaarde van vastgoed per 30 september 2008, 2009 en 2010

A. Deskundigenverslag

De vastgoeddeskundigen hebben ermee ingestemd dat wij hun verslagen overnemen in voorliggend jaarverslag. Deze verslagen luiden als volgt:

Verslag per 30 september 2008:

Achtergrond

Warehouses Estates Belgium (WEB) cva heeft ons aangesteld om over te gaan tot de waardering van haar vastgoedpatrimonium per 30 september 2008, in het kader van de voorbereiding van haar financiële staten op deze datum.

Ons kantoor beschikt over voldoende kennis van de vastgoedmarkten waarin WEB cva actief is, alsook over het vereiste en erkende beroepskennis om deze waardering uit te voeren.

We hebben onze opdracht volledig onafhankelijk uitgevoerd.

Zoals dat gebruikelijk is, hebben we onze opdracht uitgevoerd op basis van de door WEB cva verstrekte gegevens met betrekking tot de huurstaat, de kosten en belastingen te dragen door de verhuurder, de uit te voeren werken, alsook alle andere factoren die de waarde van de gebouwen zouden kunnen beïnvloeden. Wij gaan ervan uit dat die inlichtingen juist en volledig zijn.

Zoals expliciet omschreven in onze schattingsverslagen, omvatten deze geen enkel onderzoek naar de structurele en technische kwaliteit van de gebouwen, noch naar de mogelijke aanwezigheid van schadelijke stoffen. WEB cva is goed op de hoogte van het eventuele bestaan van deze risicofactoren en laat daarom vóór de aankoop van elk gebouw een technisch en juridisch due diligence-onderzoek uitvoeren.

Opinie

Wij bevestigen dat onze waardering werd uitgevoerd conform de nationale en internationale IVS-normen (International Valuation Standards) en hun toepassingsprocedures, onder andere op het vlak van de schatting van vastgoedbevaks.

De Investeringswaarde wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijs gehaald kan worden onder normale verkoopvoorwaarden tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie, vóór aftrek van de transactiekosten.

De beleggingswaarde houdt geen rekening met de toekomstige investeringsuitgaven die het vastgoedpatrimonium zullen verbeteren, noch met de toekomstige voordelen verbonden aan deze uitgaven. Ze berust op de contante waarde (present value) van de netto toekomstige huurprijzen van elk gebouw na aftrek van de onderhoudskosten die ten laste van de eigenaars komen.

De disconteringsvoet (discount ratio) hangt voornamelijk af van de gangbare disconteringsvoet op de investeringsmarkt, rekening houdend met de ligging en de kwaliteit van de gebouwen en van de huurders op het ogenblik van de waardering.

De toekomstige huurprijzen worden geschat op basis van de bestaande contractuele huurprijzen en van de verwachtingen op de vastgoedmarkt voor het desbetreffende gebouw in de toekomstige perioden.

De verkoop van een gebouw is in theorie onderworpen aan overdrachtsrechten die geïnd worden door de Overheid.

Het bedrag van dit recht hangt onder andere af van de overdrachtswijze, van het profiel van de koper en van de geografische ligging van het goed. De eerste twee voorwaarden, en dus het te betalen bedrag van de rechten, is pas gekend wanneer de verkoop afgesloten is.

Uit een overzicht van vroegere overdrachten uitgevoerd op de Belgische markt blijkt dat in de loop van de jaren 2003 tot en met 2005, de gemiddelde transactiekosten 2,5% bedragen.

De waarschijnlijke opbrengstwaarde voor gebouwen van meer dan 2.500.000 €, na aftrek van rechten, overeenkomende met de reële waarde (fair value), zoals bepaald volgens het IAS/IFRS-referentiekader, kan worden bepaald door 2,5% rechten af te trekken van de beleggingswaarde.

Dit percentage van 2,5% wordt zo nodig periodiek herzien en aangepast voor zover de op de institutionele markt vastgestelde afwijking groter is dan $\pm 0,5\%$. Voor de andere gebouwen werden de geldende registratierechten afgetrokken. Op basis van de opmerkingen uit de vorige paragrafen, bevestigen we dat de beleggingswaarde van de hierboven vermelde goederen 122.666.000 € (HONDERDTWEEËNTWINTIG MILJOEN ZESHONDERDZEENZESTIGDUIZEND EURO) bedraagt.

De verkoopwaarde van deze goederen, vóór opname in het vermogen van de Bevak, in overeenstemming met de reële waarde (fair value) volgens IAS/IFRS, bedraagt 118.033.301 € (HONDERDACHTTIEN MILJOEN DRIEËNDERTIGDUIZEND DRIEHONDERDEEN EURO).

Naar deze maatstaven gemeten bedraagt het gemiddelde (aanvangs)rendement op de geïnde of contractuele huurgelden, exclusief projecten, gronden en gebouwen in renovatie en na toepassing van een fictief huurinkomen voor de door WEB cva ingenomen ruimten, 8,07% van de beleggingswaarde.

In de veronderstelling dat de gebouwen volledig verhuurd zouden zijn, zou het gemiddelde rendement toenemen tot 8,58% van de beleggingswaarde.

De bezettingsgraad (gemeten naar huurinkomsten) van het volledige vastgoedbestand is op kwartaalbasis met 0,03% gedaald van 94,08% naar 94,05%. Op jaarbasis is de bezettingsgraad met 0,76% gestegen van 93,29% naar 94,05%.

Verdeeld naar bedrijfstakken bestaat het vastgoedbestand voor 35,32% uit industriehallen, voor 61,97% uit handelsgebouwen en voor 2,72% uit kantoorgebouwen. Bepaalde sites herbergen verschillende activiteiten van verschillende aard; het kan dus nuttig zijn om de indeling per site aan te passen rekening houdende met deze verschillen. Dit zou de volgende indeling geven: 32% industriehallen, 61,13% winkelpanden en 6,87% kantoorgebouwen.

De actuele nettohuur plus de geschatte huurwaarden voor de leegstaande oppervlakten is 7,87% hoger dan de normale geschatte huurwaarde van het gehele patrimonium tot op heden.

Brussel, 30 september 2008

Wingssinger & Vennoten nv

Christophe ACKERMANS

Philippe WINSSINGER

Verslag per 30 september 2009:

Achtergrond

Warehouses Estates Belgium (WEB) cva heeft ons aangesteld om over te gaan tot de waardering van haar vastgoedpatrimonium per 30 september 2009, in het kader van de voorbereiding van haar financiële staten op deze datum.

Ons kantoor beschikt over voldoende kennis van de vastgoedmarkten waarin WEB cva actief is, alsook over het vereiste en erkende beroepskennis om deze waardering uit te voeren.

We hebben onze opdracht volledig onafhankelijk uitgevoerd.

Zoals dat gebruikelijk is, hebben we onze opdracht uitgevoerd op basis van de door WEB cva verstrekte gegevens met betrekking tot de huurstaat, de kosten en belastingen te dragen door de verhuurder, de uit te voeren werken, alsook alle andere factoren die de waarde van de gebouwen zouden kunnen beïnvloeden. Wij gaan ervan uit dat die inlichtingen juist en volledig zijn.

Zoals expliciet omschreven in onze schattingsverslagen, omvatten deze geen enkel onderzoek naar de structurele en technische kwaliteit van de gebouwen, noch naar de mogelijke aanwezigheid van schadelijke stoffen. WEB cva is goed op de hoogte van het eventuele bestaan van deze risicofactoren en laat daarom vóór de aankoop van elk gebouw een technisch en juridisch due diligence-onderzoek uitvoeren.

Opinie

Wij bevestigen dat onze waardering werd uitgevoerd conform de nationale en internationale IVS-normen (International Valuation Standards) en hun toepassingsprocedures, onder andere op het vlak van de schatting van vastgoedbevaks.

De beleggingswaarde wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijs gehaald kan worden onder normale verkoopvoorwaarden tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie, vóór aftrek van de transactiekosten.

De beleggingswaarde houdt geen rekening met de toekomstige investeringsuitgaven die het vastgoedpatrimonium zullen verbeteren, noch met de toekomstige voordelen verbonden aan deze uitgaven.

Ze berust op de contante waarde (present value) van de netto toekomstige huurprijzen van elk gebouw na aftrek van de onderhoudskosten die ten laste van de eigenaars komen.

De disconteringsvoet (discount ratio) hangt voornamelijk af van de gangbare disconteringsvoet op de investeringsmarkt, rekening houdend met de ligging en de kwaliteit van de gebouwen en van de huurders op het ogenblik van de waardering.

De toekomstige huurprijzen worden geschat op basis van de bestaande contractuele huurprijzen en van de verwachtingen op de vastgoedmarkt voor het desbetreffende gebouw in de toekomstige perioden.

De verkoop van een gebouw is in theorie onderworpen aan overdrachtsrechten die geïnd worden door de Overheid.

Het bedrag van dit recht hangt onder andere af van de overdrachtswijze, van het profiel van de koper en van de geografische ligging van het goed. De eerste twee voorwaarden en dus het te betalen bedrag van de rechten is pas gekend wanneer de verkoop afgesloten is.

Uit een overzicht van vroegere overdrachten uitgevoerd op de Belgische markt blijkt dat in de loop van de jaren 2003 tot en met 2005, de gemiddelde transactiekosten 2,5% bedragen.

De waarschijnlijke opbrengstwaarde voor gebouwen van meer dan 2.500.000 €, na aftrek van rechten, overeenkomende met de reële waarde (fair value), zoals bepaald volgens het IAS/IFRS-referentiekader, kan worden bepaald door 2,5% rechten af te trekken van de beleggingswaarde. Dit percentage van 2,5% wordt zo nodig periodiek herzien en aangepast voor zover de op de institutionele markt vastgestelde afwijking groter is dan $\pm 0,5\%$. Voor de andere gebouwen werden de geldende registratierechten afgetrokken.

Op basis van de opmerkingen uit de vorige paragrafen, bevestigen we dat de beleggingswaarde van de hierboven vermelde goederen 132.755.000 € (honderdtweeëndertig miljoen zeventienhonderdvijftigduizend euro) bedraagt.

De verkoopwaarde van deze goederen, vóór opname in het vermogen van de Bevak, in overeenstemming met de reële waarde (fair value) volgens IAS/IFRS bedraagt 127.318.873 € (HONDERDZEVENENTWINTIG MILJOEN DRIEHONDERDACHTTIENDUIZEND ACHTHONDERDDRIEËNZEVENTIG EURO).

Naar deze maatstaven gemeten bedraagt het gemiddelde (aanvangs)rendement op de geïnde of contractuele huurgelden, exclusief projecten, gronden en gebouwen in renovatie en na toepassing van een fictief huurinkomen voor de door WEB cva ingenomen ruimten, 8,21% van de beleggingswaarde.

In de veronderstelling dat de gebouwen volledig verhuurd zouden zijn, zou het gemiddelde rendement toenemen tot 8,52% van de beleggingswaarde.

De bezettingsgraad (gemeten naar huurinkomsten) van het volledige vastgoedbestand is op kwartaalbasis met 0,20% gedaald van 96,18% naar 96,43%. Op jaarbasis is de bezettingsgraad met 2,38% gestegen van 94,05% naar 96,43%.

Op basis van een indeling per site, bestaat het patrimonium uit 33,52% industriehallen, uit 63,95% commerciële panden en 2,53% kantoorgebouwen.

De actuele nettohuur plus de geschatte huurwaarden voor de leegstaande oppervlakten is 10% hoger dan de normale geschatte huurwaarde van het gehele patrimonium tot op heden.

Brussel, 30 september 2009

Winssinger & Vennoten nv

Christophe Ackermans

Philippe Winssinger

Verslag per 30 september 2010:

Achtergrond

Warehouses Estates Belgium (W.E.B.) cva heeft ons aangesteld om over te gaan tot de waardering van haar vastgoedpatrimonium per 30 september 2010, in het kader van de voorbereiding van haar financiële staten op deze datum.

Ons kantoor beschikt over voldoende kennis van de vastgoedmarkten waarin WEB cva actief is, alsook over het vereiste en erkende beroepskennis om deze waardering uit te voeren. We hebben onze opdracht volledig onafhankelijk uitgevoerd.

Zoals dat gebruikelijk is, hebben we onze opdracht uitgevoerd op basis van de door WEB cva verstrekte gegevens met betrekking tot de huurstaat, de kosten en belastingen te dragen door de verhuurder, de uit te voeren werken, alsook alle andere factoren die de waarde van de gebouwen zouden kunnen beïnvloeden. Wij gaan ervan uit dat die inlichtingen juist en volledig zijn.

Zoals expliciet omschreven in onze schattingsverslagen, omvatten deze geen enkel onderzoek naar de structurele en technische kwaliteit van de gebouwen, noch naar de mogelijke aanwezigheid van schadelijke stoffen. WEB cva is goed op de hoogte van het eventuele bestaan van deze risicofactoren en laat daarom vóór de aankoop van elk gebouw een technisch en juridisch due diligence-onderzoek uitvoeren.

Opinie

Wij bevestigen dat onze waardering werd uitgevoerd conform de nationale en internationale IVS-normen (International Valuation Standards) en hun toepassingsprocedures, onder andere op het vlak van de schatting van vastgoedbevaks.

De beleggingswaarde wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijs gehaald kan worden onder normale verkoopvoorwaarden tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie, vóór aftrek van de transactiekosten.

De beleggingswaarde houdt geen rekening met de toekomstige investeringsuitgaven die het vastgoedpatrimonium zullen verbeteren, noch met de toekomstige voordelen verbonden aan deze uitgaven.

Ze berust op de contante waarde (present value) van de netto toekomstige huurprijzen van elk gebouw na aftrek van de onderhoudskosten die ten laste van de eigenaars komen.

De disconteringsvoet (discount ratio) hangt voornamelijk af van de gangbare disconteringsvoet op de investeringsmarkt, rekening houdend met de ligging en de kwaliteit van de gebouwen en van de huurders op het ogenblik van de waardering.

De toekomstige huurprijzen worden geschat op basis van de bestaande contractuele huurprijzen en van de verwachtingen op de vastgoedmarkt voor het desbetreffende gebouw in de toekomstige perioden.

De verkoop van een gebouw is in theorie onderworpen aan overdrachtsrechten die geïnd worden door de Overheid. Het bedrag van dit recht hangt onder andere af van de overdrachtswijze, van het profiel van de

koper en van de geografische ligging van het goed. De eerste twee voorwaarden en dus het te betalen bedrag van de rechten is pas gekend wanneer de verkoop afgesloten is. Uit een overzicht van vroegere overdrachten uitgevoerd op de Belgische markt blijkt dat in de loop van de jaren 2003 tot en met 2005, de gemiddelde transactiekosten 2,5% bedragen.

De waarschijnlijke opbrengstwaarde voor gebouwen van meer dan 2.500.000 €, na aftrek van rechten, overeenkomende met de reële waarde (fair value), zoals bepaald volgens het IAS/IFRS-referentiekader, kan worden bepaald door 2,5% rechten af te trekken van de beleggingswaarde. Dit percentage van 2,5% wordt zo nodig periodiek herzien en aangepast voor zover de op de institutionele markt vastgestelde afwijking groter is dan $\pm 0,5\%$. Voor de andere gebouwen werden de geldende registratierechten afgetrokken.

Op basis van de opmerkingen uit de vorige paragrafen, bevestigen we dat de investeringswaarde van de hierboven vermelde goederen 140.511.000 € (honderdveertig miljoen vijfhonderdelfduizend euro) bedraagt.

De verkoopwaarde van deze goederen, vóór opname in het vermogen van de bevak, in overeenstemming met de reële waarde (fair value) volgens IAS/IFRS bedraagt 134.858.558 € (honderdvierendertig miljoen achthonderdachtenvijftigduizend vijfhonderdachtenvijftig euro).

Naar deze maatstaven gemeten bedraagt het gemiddelde (aanvangs)rendement op de geïnde of contractuele huurgelden, exclusief projecten, gronden en gebouwen in renovatie en na toepassing van een fictief huurinkomen voor de door WEB cva ingenomen ruimten, 8,02% van de beleggingswaarde.

In de veronderstelling dat de gebouwen volledig verhuurd zouden zijn, zou het gemiddelde rendement toenemen tot 8,56% van de beleggingswaarde.

De bezettingsgraad (gemeten naar huurinkomsten) van het volledige vastgoedbestand is op kwartaalbasis met 1,25% gestegen van 92,45% naar 93,70%. Deze stijging wordt hoofdzakelijk verklaard door de nieuwe overeenkomst met Literie Internationale met betrekking tot de site in Jumet, Rue de l'Industrie 12. Op jaarbasis is de bezettingsgraad gedaald met 2,73% van 96,43% naar 93,70%.

Op basis van een indeling per site, bestaat het patrimonium uit 35,07% industriehallen, uit 62,54% winkelpanden en 2,40% kantoorgebouwen. Bepaalde sites herbergen activiteiten van verschillende aard; het kan dus nuttig zijn om de indeling per site aan te passen rekening houdende met deze verschillen. Dit zou de volgende indeling geven: 30,85% industriehallen, 62,63% winkelpanden en 6,52% kantoorgebouwen.

De actuele nettohuur plus de geschatte huurwaarden voor de leegstaande oppervlakten is 9,65% hoger dan de normale geschatte huurwaarde van het gehele patrimonium tot op heden.

Brussel, 30 september 2010

WINSSINGER & VENNOTEN nv

Hervé BIEBUYCK
Director

Christophe ACKERMANS
Director

B. Algemeen overzicht van de waarderingen per 30 september 2010

Algemene waardering (in €)

Site		m ²	Nettohuur	Nettohuur + ERV	ERV (in €)	Beleggings- Waarde	Rendement (Op netto- huur + ERV)	Bezettings- graad
Belgique								
(I) INDUSTRIECOMPLEXEN								
8	Courcelles - Rue de la Glacerie 12 ⁽¹⁾	32.926	895.176,60	895.176,60	731.677,00	6.228.000,00	14,37%	100,00%
10	Gosselies - Rue de Namur 138-140 ⁽²⁾	25.257	439.755,37	801.955,37	679.884,00	6.884.000,00	11,65%	54,84%
30	Marchienne-Au-Pont - Rue Bonehill 30	13.687	400.906,72	409.999,22	276.001,40	2.395.000,00	17,12%	97,78%
TOTAAL		71.870	1.735.838,69	2.107.131,19	1.687.562,40	15.507.000,00	13,59%	82,38%
(II) INDUSTRIEGEBOUWEN								
1	Jumet - Rue de l'Industrie 12	12.656	156.780,00	315.900,00	273.120,00	2.413.000,00	13,09%	49,63%
21	Jumet - Rue de l'Industrie 9	2.491	40.378,68	40.378,68	50.009,00	475.000,00	8,50%	100,00%
5	Gosselies - Chaussée de Fleurus 157	18.143	616.763,68	616.763,68	571.245,00	7.612.000,00	8,10%	100,00%
6	Eupen, Rue de l'industrie 23	8.342	273.369,26	273.369,26	218.885,87	2.453.000,00	11,14%	100,00%
7	Jumet - Rue Ledoux 138-140	960	38.042,26	38.042,26	29.767,00	286.000,00	13,30%	100,00%
11	Gosselies - Rue des Emailleries	10.298	216.176,34	240.916,34	157.732,00	1.336.000,00	18,03%	89,73%
33, 17	Gosselies - Aéroport diverses adresses	34.889	1.429.005,72	1.429.005,72	1.409.294,00	16.666.000,00	8,57%	100,00%
3	Gosselies - Avenue des Etats-Unis	288	88.021,44	103.869,44	103.111,25	1.184.000,00	8,77%	84,74%
12	Fleurus - Avenue de l'espérance 1	3.797	99.000,00	99.000,00	118.285,00	1.342.000,00	7,38%	100,00%
TOTAAL		91.864	2.957.537,38	3.157.245,38	2.931.449,12	33.767.000,00	9,35%	93,67%
(III) HANDELSGEBOUWEN								
23, 35, 32	Gosselies, RN 5 divers	25.763	1.315.621,04	1.358.001,04	1.225.597,72	18.624.000,00	7,29%	96,88%
13	Gosselies - City Nord divers	41.716	3.540.039,97	3.540.039,97	3.404.402,00	48.033.000,00	7,37%	100,00%
27	Gosselies - Av. du Grand Vivier 26 ⁽³⁾	3.329	0,00	53.205,00	53.205,00	371.000,00	14,34%	0,00%
10	Gosselies - Rue de Namur 138-140	6.071	420.447,96	420.447,96	408.779,00	5.747.000,00	7,32%	100,00%
31	Binche - Rue Fontaine 50-70	2.508	96.000,00	96.000,00	74.713,00	989.000,00	9,71%	100,00%
36	Leuze-en-Hainaut - Rue Condé 62	1.530	84.830,64	84.830,64	38.250,00	542.000,00	15,65%	100,00%
4	Nalinnes - Bultia divers	2.421	358.226,52	358.226,52	335.173,00	4.918.000,00	7,28%	100,00%
39	Dampremy, Chaussée de Bruxelles 100	Projet	0,00	0,00	pm	1.285.000,00	0,00%	N/A
38	Courcelles - Rue Monnoyer 70	4.309	243.442,92	335.042,92	344.720,00	4.535.000,00	7,39%	72,66%
2	Couillet - Route de Philippeville 196-206	1.861	149.641,80	149.641,80	137.745,80	1.671.000,00	8,96%	100,00%
14	Anderlues - Chaussée de Mons 56	2.490	96.000,00	96.000,00	101.512,50	1.154.000,00	8,32%	100,00%
TOTAAL		91.997	6.304.250,85	6.491.435,85€	6.124.098,02	87.869.000,00	7,39%	97,12%
(IV) KANTOORGEBOUWEN								
19	Jumet - Rue Frison 56	1.091	64.847,52	64.847,52	56.636,00	621.000,00	10,44%	100,00%
18	Charleroi - Bd Joseph II 38-40	1.967	163.800,84	163.800,84	129.760,00	2.113.000,00	7,75%	100,00%
18	Charleroi (extension) Bd Joseph II 42	485	47.120,64	47.120,64	43.003,50	634.000,00	7,43%	100,00%
TOTAAL		3.543	275.769,00	275.769,00	229.399,50	3.368.000,00	8,19%	100,00%
ALGEMEEN TOTAAL		259.274	11.273.395,92	12.031.581,42	10.972.509,04	140.511.000,00	8,56%	93,70%

⁽¹⁾ Verschil tussen de lopende huren en de lopende huur + ERV op leegstand vermeld in de berekeningsnota en in de overzichtstabel, doordat de huur voor het huis aan de voorkant van site alleen in de laatste tabel is opgenomen.

⁽²⁾ Inclusief Delhaize-project.

⁽³⁾ De huurovereenkomst van Véranda Confort werd opgezegd ten overstaan van de vrederechter, zodat Véranda Confort een bewoningsvergoeding verschuldigd is van 10.000 € per maand tot uiterlijk 31 augustus 2010.

Beleggingswaarde en fair value

Site	Beleggingswaarde (in €)	Coëff. overdrachtsrecht	Fair Value (in €)	
Gebouwen en gebouwencomplexen van meer dan 2,5 miljoen EUR	114.850.000	2,50%	112.048.780	
Gebouwen van minder dan 2,5 miljoen EUR				
30	Marchienne-Au-Pont - Rue Bonehill 30	2.395.000	12,50%	2.128.889
1	Jumet - Rue de l'Industrie 12	2.413.000	12,50%	2.144.889
21	Jumet - Rue de l'Industrie 9	475.000	12,50%	422.222
6	Eupen - Rue de l'industrie 23	2.453.000	12,50%	2.180.444
7	Jumet - Rue Ledoux 138-140	286.000	12,50%	254.222
11	Gosselies - Rue des Emailleries	1.336.000	12,50%	1.187.556
17	Gosselies, Aéroport Divers			
	Norbert Dentressangle	383.000	12,50%	340.444
	Attecam	504.000	12,50%	448.000
	Belgian Racing	1.152.000	12,50%	1.024.000
	Wacker	237.000	12,50%	210.667
33	D.D.S.	2.356.000	12,50%	2.094.222
33	Terrein	285.000	12,50%	253.333
3	Gosselies - Avenue des Etats-Unis	1.184.000	12,50%	1.052.444
12	Fleurus - Avenue de l'Esperance 1	1.342.000	12,50%	1.192.889
35	Jumet, RN5 - Carglass	1.260.000	12,50%	1.120.000
27	Gosselies - Av. du Grand Vivier 26	371.000	12,50%	329.778
31	Binche - Rue Fontaine 50-70	989.000	12,50%	879.111
36	Leuze-en-Hainaut - Rue Condé 62	542.000	12,50%	481.778
4	Nalines - Route de Philippeville 193	967.000	12,50%	859.556
39	Dampremy, Chaussée de Bruxelles 100 (projet)	1.285.000	12,50%	1.142.222
2	Couillet - Route de Philippeville 196-206	1.671.000	12,50%	1.485.333
19	Anderlues - Chaussée de Mons 56	1.154.000	12,50%	1.025.778
18	Jumet - Rue Frison 56	621.000	12,50%	552.000
	Totaal gebouwen van minder dan 2,5 miljoen EUR	25.661.000		22.809.778
	Totale waarde vastgoedbezit	140.511.000		134.858.558
	Overdrachtsrechten		4,19%	5.652.442

Vergelijking van de afgelopen drie boekjaren (in €)

	30/09/2008	30/09/2009	30/09/2010
Beleggingswaarde van de portefeuille	122.666.000	132.755.000	140.511.000
Fair value (reële waarde)	118.033.301	127.318.873	134.858.558,27
Lopende nettohuuren	9.898.157,41	11.045.664,10	11.273.395,92
Lopende nettohuuren + ERV	10.524.758,92	11.454.760,11	12.031.581,42
ERV	9.757.157,35	10.413.834,75	10.972.509,04
Bezettingsgraad ⁽¹⁾	94,05%	96,43%	93,70%
Rendement op nettohuur + ERV ⁽²⁾	8,58%	8,63%	8,56%
Rendement op nettohuur ⁽³⁾	8,07%	8,32%	8,02%
Rendement op nettohuur ⁽⁴⁾	8,39%	8,68%	8,36%

⁽¹⁾ Lopende nettohuur/(lopende nettohuur + ERV)

⁽²⁾ (Lopende nettohuur + ERV)/beleggingswaarde van de portefeuille

⁽³⁾ Lopende nettohuur/beleggingswaarde van de portefeuille

⁽⁴⁾ Lopende nettohuur/fair value

Historisch jaaroverzicht – vergelijking van de waarden voor 2008, 2009, 2010 (in €)

Site		Beleggingswaarde per 30/09/2008	Beleggingswaarde per 30/09/2009	Beleggingswaarde per 30/09/2010	% van vastgoedbezit per 30/09/2010	Wijziging ten opzichte van 30/09/2009
(I) INDUSTRIECOMPLEXEN						
8	Courcelles - Rue de la Glacerie 122	6.241.000	6.221.000	6.228.000	4,43%	0,11%
10	Gosselies - Rue de Namur 138-140 ⁽²⁾	5.410.000	5.390.000	6.884.000	4,90%	27,72%
30	Marchienne-Au-Pont - Rue Bonehill 30	2.395.000	2.393.000	2.395.000	1,70%	0,08%
	TOTAAL	14.046.000	14.004.000	15.507.000	11,04%	10,73%
(II) INDUSTRIEGEBOUWEN						
1	Jumet - Rue de l'Industrie 12	2.546.000	2.390.000	2.413.000	1,72%	0,96%
21	Jumet - Rue de l'Industrie 9	457.000	467.000	475.000	0,34%	1,71%
5	Gosselies - Chaussée de Fleurus 157	4.332.000	4.381.000	7.612.000	5,42%	73,75%
6	Eupen, rue de l'industrie 23	2.414.000	2.399.000	2.453.000	1,75%	2,25%
7	Jumet - Rue Ledoux 138-140	280.000	286.000	286.000	0,20%	0,00%
11	Gosselies - Rue des Emailleries	1.361.000	1.351.000	1.336.000	0,95%	-1,11%
33, 17	Gosselies - Aéroport divers	16.609.000	16.608.000	16.666.000	11,86%	0,35%
3	Gosselies - Avenue des Etats-Unis	1.276.000	1.259.000	1.184.000	0,84%	-5,96%
12	Fleurus - Avenue de l'espérance 1	0	1.354.000	1.342.000	0,96%	-0,89%
	TOTAAL	29.275.000	30.495.000	33.767.000	24,03%	10,73%
(III) HANDELSGEBOUWEN						
23, 35, 32	Gosselies, RN 5 divers	17.836.000	18.631.000	18.624.000	13,25%	-0,04%
13	Gosselies - City Nord divers	43.812.000	45.260.000	48.033.000	34,18%	6,13%
27	Gosselies - Av. du Grand Vivier 26 ⁽²⁾	371.000	371.000	371.000	0,26%	0,00%
10	Gosselies - Rue de Namur 138-140	5.744.000	5.752.000	5.747.000	4,09%	-0,09%
31	Binche - Rue Fontaine 50-70	1.069.000	906.000	989.000	0,70%	9,16%
36	Leuze-en-Hainaut - Rue Condé 62	631.000	590.000	542.000	0,39%	-8,14%
4	Nalines - Bultia divers	624.000	4.920.000	4.918.000	3,50%	-0,04%
39	Dampremy, Chaussée de Bruxelles 100	1.285.000	1.285.000	1.285.000	0,91%	0,00%
38	Courcelles - Rue Monnoyer 70	4.639.000	4.639.000	4.535.000	3,23%	-2,24%
2	Couillet - Route de Philippeville 196-206	0	1.676.000	1.671.000	1,19%	-0,30%
14	Anderlues - Chaussée de Mons 56	0	861.000	1.154.000	0,82%	34,03%
	TOTAAL	76.011.000	84.891.000	87.869.000	62,54%	3,51%
(IV) KANTOORGEBOUWEN						
19	Jumet - Rue Frison 56	597.000	608.000	621.000	0,44%	2,14%
18	Charleroi - Bd Joseph II 38-40	2.100.000	2.126.000	2.113.000	1,50%	-0,61%
18	Charleroi (extension) Bd Joseph II 42	637.000	631.000	634.000	0,45%	0,48%
	TOTAAL	3.334.000	3.365.000	3.368.000	2,40%	0,09%
	ALGEMEEN TOTAAL	122.666.000	132.755.000	140.511.000	100,00%	5,84%

⁽¹⁾ De Drink Market is voor het eerst opgenomen in het vastgoedbezit per 30 juni 2010.

⁽²⁾ Inclusief Delhaize-project.

⁽³⁾ De site Inter-Ceram is voor het eerst opgenomen in het vastgoedbezit per 31 december 2009.

11.4. Netto-inventariswaarde per aandeel

Per 30 september 2010 bedraagt de netto-inventariswaarde, zijnde de intrinsieke waarde (NAV – Net Asset Value) per aandeel, 39,68 €.

11.5. Rechten en lasten

Rechten

Alle gebouwen die deel uitmaken van de vastgoedportefeuille van WEB cva behoren haar in volle eigendom toe.

De aard van de rechten van de Vennootschap op haar vastgoed wordt in aanmerking genomen bij de waardering van haar portefeuille door de vastgoeddeskundigen.

Lasten

De belangrijkste lasten die rusten op de gebouwen houden verband met renovaties. Doorgaans moeten de ruimten, die na afloop van een huurovereenkomst worden vrijgemaakt, een grondige renovatie- of opfrisbeurt krijgen. Iedere 20 tot 30

jaar zijn voor bepaalde gebouwen, afhankelijk van hun specifieke kenmerken en gebruikswijze, meer ingrijpende renovatiewerkzaamheden nodig (gevel, afwerking van de gemeenschappelijke ruimten en technische installaties). De belangrijkste renovatieprogramma's worden hieronder nader toegelicht in punt 12.3.

Bovendien brengt de verwerving of overdracht van gebouwen kosten mee (commissieloon van de vastgoedbemiddelaars (brokers), schattingskosten, registratierechten, vergoedingen van adviseurs...).

Bijzondere voorwaarden

Bepaalde terreinen werden verworven in het kader van de wet van 30 september 1970 op de economische expansie. In de verwervingsakten van deze percelen zijn clausules opgenomen die de verkrijger (koper) verplichten een bepaalde economische activiteit op de site te handhaven en waarbij bepaalde verrichtingen goedgekeurd moeten worden door de Intercommunale pour la Gestion et la Réalisation d'Etudes Techniques et Economiques (IGRETEC).

11.6. Aard van de gebouwen (per 30 september 2008, 2009 en 2010)

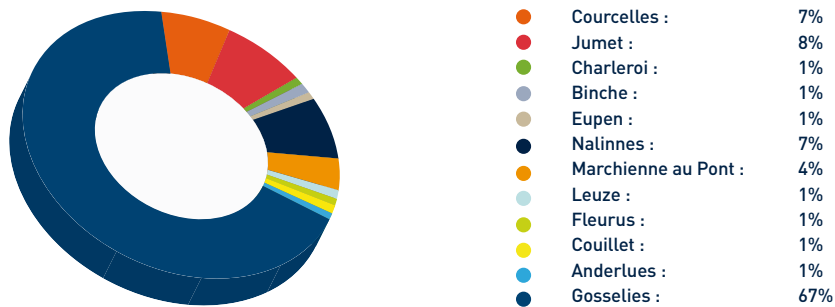
30 september 2008	Industriegebouwen	Handelsgebouwen	Industrie-complexen	Kantoorgebouwen	Totaal
Totale oppervlakte in m ²	83.187 m ²	84.901 m ²	73.808 m ²	3.543 m ²	245.439 m ²
Beleggingswaarde in €	29.275.000	76.011.000	14.046.000	3.334.000	122.666.000
% verdeling van het vastgoedbezit	23,87 %	61,97 %	11,45 %	2,71 %	100 %

30 september 2009	Industriegebouwen	Handelsgebouwen	Industrie-complexen	Kantoorgebouwen	Totaal
Totale oppervlakte in m ²	85.983 m ²	89.682 m ²	73.808 m ²	3.543 m ²	253.016 m ²
Beleggingswaarde in €	30.495.000	84.891.000	14.004.000	3.365.000	132.755.000
% verdeling van het vastgoedbezit	22,97 %	63,95 %	10,55 %	2,53 %	100 %

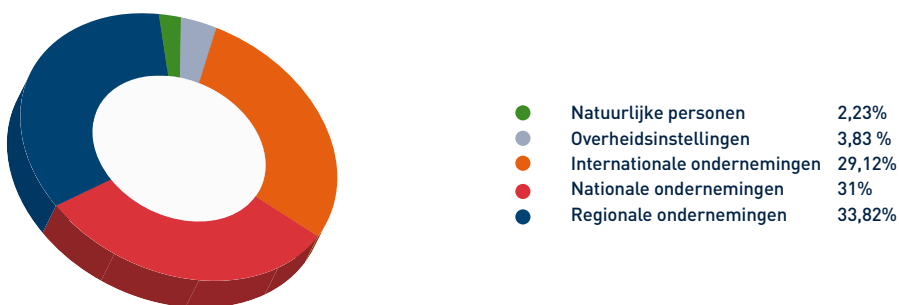
30 september 2010	Industriegebouwen	Handelsgebouwen	Industrie-complexen	Kantoorgebouwen	Totaal
Totale oppervlakte in m ²	91.864 m ²	91.997 m ²	71.870 m ²	3.543 m ²	259.274 m ²
Beleggingswaarde in €	33.767.000	87.869.000	15.507.000	3.368.000	140.511.000
% verdeling van het vastgoedbezit	24,03 %	62,54 %	11,04 %	2,39 %	100 %

11.7. Analyse van de spreiding naar diverse criteria

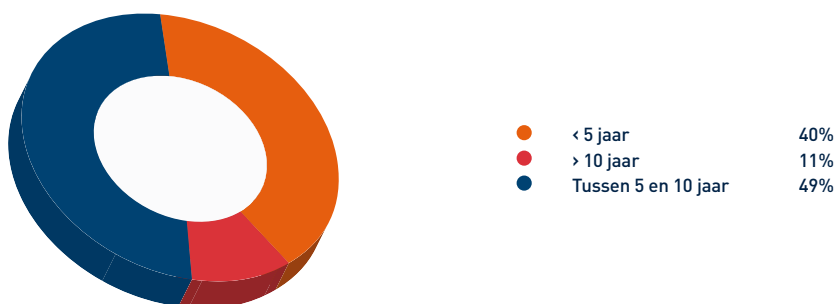
Geografische verdeling per 30 september 2010



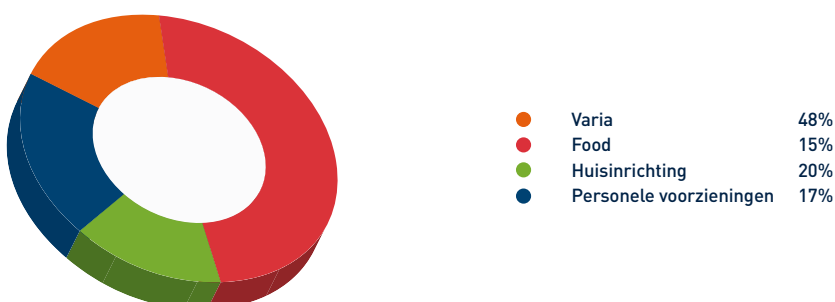
Criteria volgens kwaliteit van de gebruiker-bewoner van de verschillende gebouwen per 30 september 2010



Criteria van restlooptijd van de huurovereenkomsten tot de eindvervaldag van 30 september 2010



Verdeling naar bedrijfstak van de handelsgebouwen per 30 september 2010



11.8. Identificatie van de top 10 gebruikers-bewoners volgens diverse criteria

Rangschikking van 10 belangrijkste huurders volgens in gebruik genomen oppervlakte

	Site	m ²
1. Cedicora	08	21 500 m ²
2. Michelin	17	10 434 m ²
3. Forever	08	8 561 m ²
4. Planet Food	09	8 102 m ²
5. Eupener Karting	06	8 000 m ²
6. Rack Store	13	6 365 m ²
7. Inter Carrelages	05	6 323 m ²
8. Media Markt	10	6 236 m ²
9. Literie Internationale	01	5 700 m ²
10. Usinor	30	5 680 m ²

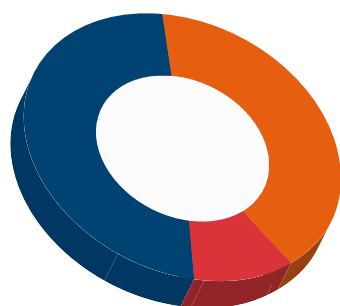
Rangschikking van de 10 belangrijkste huurders volgens langste restlooptijd van de huurovereenkomsten

	Site	Durée
1. Buffalo Grill	32	26 jaar
2. Facq	05	25 jaar
3. Mr Bricolage	38	25 jaar
4. Leaderprice	38	23 jaar
5. Carrefour	02	22 jaar
6. Forever Products	08	22 jaar
7. DOD	10	21 jaar
8. Matimmo	10	21 jaar
9. Grenadier	10	20 jaar
10. Krefel	13	17 jaar

Rangschikking van 10 belangrijkste huurders volgens jaarlijkse huurinkomsten

	Site	Jaarlijkse huurinkomsten
1. Cedicora	08	500.810,88 € /jaar
2. Media Markt	10	420.447,96 € /jaar
3. Rack Store	13	324.749,04 € /jaar
4. Inter Carrelages	05	285.000,00 € /jaar
5. Michelin	17	258.964,60 € /jaar
6. Eupener Karting	06	225.845,16 € /jaar
7. Diamant Drilling Services	33	213.748,32 € /jaar
8. Forever	08	209.598,12 € /jaar
9. L'universite De Mons	18	166.959,60 € /jaar
10. Literie Internationale	01	156.780,00 € /jaar

11.9. Percentage van de restlooptijd van de huurovereenkomsten tot de eindvervaldag van 30 september 2010



● < 5 jaar	40%
● > 10 jaar	11%
● Tussen 5 en 10 jaar	49%

12. Beleggingsstrategie

12.1 Beleggingsdoelstelling en -beleid

12.1.1 Begrenzungen inzake opgenomen leningen en schulden

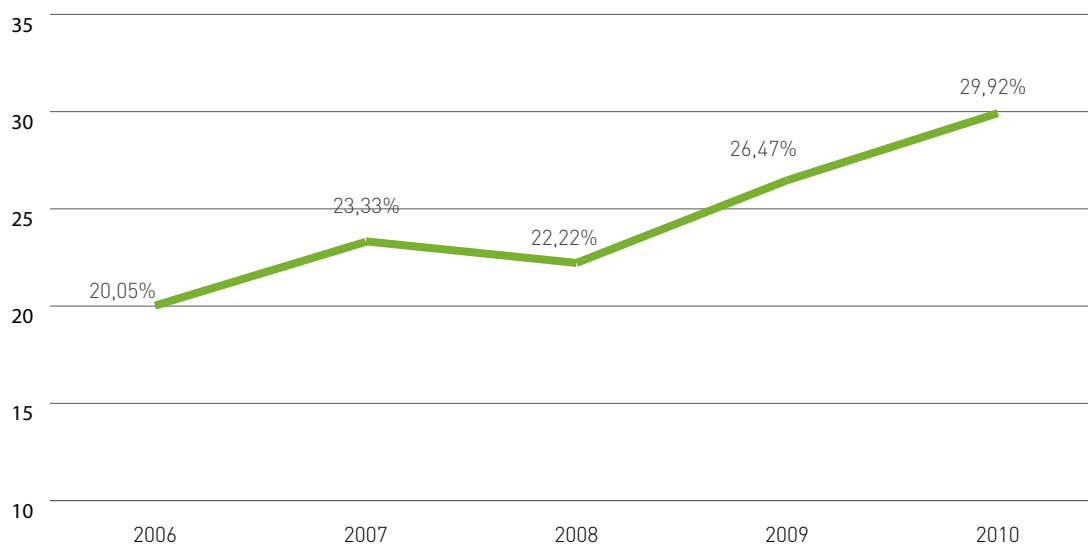
De totale schuldenlast (in de zin van artikel 6 van het Koninklijk besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevals, en tot wijziging van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevals) mag niet meer dan 65% van de activa bedragen op het ogenblik van de sluiting van de lening. De schuldenlast van WEB cva mag niet meer bedragen dan 33% vanwege de afwijking op het bepaalde in artikel 43 van het Koninklijk

besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevals die aan WEB cva werd verleend, zoals nader omschreven in het hoofdstuk over de risicofactoren.

De jaarlijkse financieringskosten van deze schulden mogen op geen enkel ogenblik 80% van de bedrijfsopbrengsten en financiële opbrengsten van WEB cva overschrijden. Daarbij wordt geen rekening gehouden met de bedragen die WEB cva voor de verwerving van dit vastgoed verschuldigd is, mits die binnen de gebruikelijke termijnen worden vereffend.

Per 30 september 2010 bedroeg de verhouding vreemd vermogen/eigen vermogen (debt ratio of schuldenlast) van WEB cva 29,92%.

Evolutie van de schuldratio (%)



12.1.2 Reglementair statuut en toezicht-houdende instantie

Overeenkomstig het bepaalde in het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks en in de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles heeft WEB cva een vergunning gekregen als bevak en staat zij onder het toezicht van de CBFA.

12.1.3 Standaardbeleggersprofiel

WEB cva heeft een evenwichtig risico-rendementsprofiel (risk-return profile) en beoogt haar aandeelhouders een onderbouwd en doorgroeiend dividend te bieden.

Daarom richt WEB cva zich tot beleggers die streven naar een beleggingshorizon op lange termijn met een neutraal risicoprofiel.

12.2 Beleggingsbeperkingen

Overeenkomstig het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks moet een bevak haar beleggingen zodanig diversifiëren dat de beleggingsrisico's op passende wijze zijn gespreid.

In beginsel mag een bevak niet meer dan 20% van haar activa beleggen in vaste goederen die één enkel vastgoedgeheel vormen; deze beperking geldt op het ogenblik van de verwerving van de betrokken vaste goederen. Onder "één enkel vastgoedgeheel" wordt verstaan één of meer vaste goederen met een beleggingsrisico dat in hoofde van WEB cva als één enkel risico dient te worden beschouwd.

Niettemin:

1°) mag de CBFA op de door haar gestelde voorwaarden een afwijking toestaan van deze begrenzing wanneer WEB cva aantoont dat een dergelijke afwijking in het belang van haar aandeelhouders is of dat een dergelijke afwijking verantwoord is gezien de specifieke ken-

merken van de belegging en inzonderheid de aard en de omvang ervan; deze afwijking kan slechts worden toegestaan door de CBFA als de totale schuldenlast van WEB cva geen 33% van de activa overschrijdt op het ogenblik van de sluiting van de lening, en wordt ingetrokken door de CBFA ingeval de totale schuldenlast van WEB cva 33% van de activa zou overschrijden op het ogenblik van de sluiting van de lening, van welke aard dan ook;

2°) met betrekking tot het beleggingsrisicospreidingscriterium dat slaat op de identiteit van de huurder of de gebruiker van het vastgoed, wordt WEB cva geacht te voldoen aan het risicospreidingsvereiste ten belope van het onderdeel van het beleggingsrisico dat gedekt wordt door een langetermijnverbintenis van een lidstaat van de Europese Economische Ruimte als huurder of gebruiker van de betrokken goederen.

Een bevak mag slechts beleggen in vastgoedcertificaten indien ze onder de toepassing vallen van artikel 106 van de wet van 4 december 1990 op de financiële transacties en de financiële markten.

De beleggingen in effecten die bijkomend of tijdelijk zijn toegelaten voor WEB cva, moeten plaatsvinden in overeenstemming met de criteria vastgelegd in de artikelen 56 en 57 van het Koninklijk besluit van 4 maart 1991 met betrekking tot bepaalde instellingen voor collectieve belegging. Voor de toepassing van het bepaalde in de voornoemde artikelen 56 en 57, worden de daarin opgenomen begrenzingen berekend op basis van activa van WEB cva die niet belegd zijn in vastgoed.

Een bevak mag slechts effecten houden indien ze zijn opgenomen in de notering van een effectenbeurs van een lidstaat van de Europese Gemeenschap of op een gereguleerde, regelmatig werkende, erkende en voor het publiek toegankelijke markt worden verhandeld, waarvan de liquiditeit is gewaarborgd en voor zover de keuze van de betrokken beurs of de markt in de statuten van WEB cva is opgenomen.

Een bevak mag als leasingnemer een overeenkomst van onroerende leasing sluiten voor zover de kapitaalwaarde van de rechten voortvloeiend uit deze overeenkomst op het ogenblik van de sluiting van de overeenkomst niet meer bedraagt dan 10% van de activa van de bevak.

Het in leasing geven van één of meer onroerende goederen met koopoptie, mag evenwel slechts als een bijkomende activiteit worden uitgeoefend.

Op grond van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks, is het elke bevak verboden:

- als bouwpromotor op te treden;
- kredieten te verstrekken of zich borg te stellen voor rekening van derden;
- deel te nemen aan een vereniging voor vaste opnemings van waarborg;
- effecten uit te lenen met uitzondering van de uitleningen die onder de voorwaarden bepaald in titel I, hoofdstuk III van het Koninklijk besluit van 4 maart 1991 met betrekking tot bepaalde instellingen voor collectieve belegging worden verricht. De bevak kan onder de voormelde voorwaarden slechts effecten uitlenen, indien haar in de statuten uitdrukkelijk machtiging daartoe wordt verleend;
- effecten te verwerven die zijn uitgegeven door een privaatrechtelijke vennootschap die failliet werd verklaard, een gerechtelijk akkoord of uitstel van betaling heeft verkregen of ten aanzien waarvan in het buitenland een gelijkaardige maatregel is getroffen;
- effecten te verwerven van privaatrechtelijke vennootschappen of verenigingen die niet ten minste voor twee boekjaren een jaarrekening openbaar hebben gemaakt. Dit verbod geldt echter niet:

- a) voor effecten die zijn uitgegeven door de vennootschappen waarover de bevak de controle heeft;
- b) voor effecten die zijn opgenomen in de officiële notering van een effectenbeurs van een lidstaat van de Europese Gemeenschap;
- c) voor effecten die werden verworven na uitoefening van de inschrijvings- of conversierechten die verbonden zijn aan effecten gehouden door de bevak.

12.3 Belangrijkste verrichtingen in de boekjaren 2008 - 2009

Hier volgen de belangrijkste beleggingen en investeringen, verwervingen en aankopen die WEB cva de afgelopen twee boekjaren heeft uitgevoerd:

1. Boekjaar 2008

Tijdens het boekjaar 2008 heeft WEB cva voor ± 3.300.000 € geïnvesteerd en één aankooptransactie en één verkooptransactie uitgevoerd. In detail zien deze transacties er als volgt uit:

Beleggingen en investeringen en uitgaven

- Site 33: Avenue Jean Mermoz 29 te 6041 Gosselies
Bouw van een industriehal van 4.400 m² bestemd voor de holding Diamant Drilling Services; de bouwwerkzaamheden werden opgestart in 2007 en voltooid in het eerste kwartaal van 2008, goed voor een totale investering van 300.000 € inclusief BTW.
- Site 3: Avenue des Etats-Unis 80 te 6041 Gosselies
Optrekken van een nieuw gebouw dat in oktober 2007 werd opgeleverd aan de Groep Gruber Logistics, goed voor een totale investering van 175.000 € inclusief BTW.
- Site 9: RN 5 te 6041 Gosselies
Uitbreiding van de bestaande tennisclub met aanleg van een clubhouse en vier overdekte tennisbanen. De werkzaamheden werden in het be-

gin van het boekjaar 2009 voltooid voor een totale investering van 840.000 € inclusief BTW.

- Site 23: RN 5 te 6041 Gosselies
Gevelverbouwing en bestemmingswijziging in showroom na ondertekening van een huurovereenkomst met een bureau voor binnenhuisarchitectuur Arcade, goed voor een totale investering van 200.000 € inclusief BTW.

- Site 1: Rue de l'Industrie 12 te 6040 Jumet
Renovatiewerkzaamheden om het gebouw weer in goede staat te herstellen en aan te passen aan de behoeften van de nieuwe huurder; Cediwall, goed voor een totale investering van 540.000 € inclusief BTW.

- Site 5: RN 5 / Chaussée de Fleurus 157 te 6041 Gosselies
Na het vertrek van SONACA nv eind februari 2008 werden werkzaamheden uitgevoerd om de binnenkantoren te slopen en het geheel weer in goede staat te herstellen en opnieuw te verhuren, goed voor een totale investering van 695.000 € inclusief BTW.

Verwervingen

- Site 31: Rue Zéphirin Fontaine 50-70 te 7130 Binche
Op verzoek van de huurders van de garage Autobinche werd een aan de site grenzend terrein op 1 april 2008 gekocht voor een bedrag van 137.500 € exclusief kosten, wat overeenkwam met de waarde van de deskundige schatting ten belope van 138.000 €. De authentieke akte werd verleden op 1 april 2008.

Verkooptransacties

- Site 17: Avenue Jean Mermoz 32 te 6220 Hepignies
Met het oog op de uitbouw van de luchthaventerminal Brussels South Charleroi Airport (BSCA) en de heraanleg van de toegangswegen heeft de intercommunale IGRETEC op 13 november 2007 het door GRUBER LOGISTICS nv gehuurde gebouw gekocht. Gezien het statuut van de koper (intercommunale die het recht tot onteigening geniet) werd de transactieprijs, te weten

262.000,00 €, bepaald door het comité tot aankoop van onroerende goederen te Charleroi, krachtens het bepaalde in artikelen 32 en 32bis van de wet van 30 december 1970 betreffende de economische expansie. Gelet op hetgeen voorafgaat is deze transactie uitgelopen op een minderwaarde van 18.889 €. In ruil daarvoor heeft WEB cva bepaalde uitrustingen en roerende goederen mogen overnemen om die over te brengen naar het nieuwe gebouw in de Avenue des Etats-Unis in de Aeropool van Gosselies en ze daar ter beschikking van de overgeplaatste huurder te stellen.

- Site 20: Rue Wauters 76 te 6040 Jumet
Aangezien de woonsector niet behoort tot de corebusiness (kernactiviteit) van WEB cva, heeft de Raad van Bestuur beslist het laatste woongebouw van de hand te doen. De verkooptransactie werd gesloten voor 340.000 € exclusief kosten. De boekwaarde van het pand bedroeg 300.180,83 € per 7 februari 2008. Deze verkoop heeft bijgevolg een meerwaarde van 39.819,17 € opgeleverd. De door de deskundige bepaalde beleggingswaarde bedroeg 310.000 €.

2. Boekjaar 2009

In het boekjaar 2009 heeft WEB cva ± 1.245.403 € geïnvesteerd in verbeteringswerkzaamheden van bestaande gebouwen en vijf aankooptransacties en één verkooptransactie uitgevoerd. Hier volgen nadere bijzonderheden over de beleggingen en investeringen en daarmee samenhangende uitgaven:

Beleggingen en investeringen en uitgaven

• Site 9 : RN5 te 6041 Gosselies

Er werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de uitbreiding van de tennisclub door de aanleg van een clubhouse en vier overdekte tennisbanen. De bouwwerkzaamheden die werden opgestart in het vorige boekjaar werden aan het begin van het boekjaar voltooid. Het gebouw werd op 15 november 2008 opgeleverd aan de huurder. Hier werd voor ± 220.000 € inclusief BTW geïnvesteerd. Per 30 september 2009 heeft de vastgoeddeskundige de beleggingswaarde van het gebouw vastgelegd op 1.514.000 € met een rendement van 7,37%.

• **Site 23 : RN5 te 6041 Gosselies**

Op 26 mei 2008 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de gevelverbouwing en een bestemmingswijziging in de showroom. In dit project werd om en bij 25.000 € inclusief BTW geïnvesteerd, wat een belangrijke meerwaarde voor de site heeft opgeleverd. Per 30 september 2009 heeft de vastgoeddeskundige de beleggingswaarde van het gebouw vastgelegd op 1.158.000 € met een rendement van 7,77%.

• **Site 13 : City Nord te 6041 Gosselies**

Werkzaamheden om de handelsruimte van Krefel te vergroten en voor een gevelverbouwing, goed voor een investering van om en bij 110.000 € inclusief BTW. Gevelverbouwingswerken in de galerij, alsook vergroting van bepaalde handelsruimten op deze site, goed voor een investering van om en bij 147.000 € inclusief BTW.

• **Site 5 : Chaussée de Fleurus 157/RN5 te 6041 Gosselies**

Sloopwerkzaamheden van binnenkantoren en herinrichting van het gebouw, goed voor een investering van naar schatting 290.000 € inclusief BTW.

• **Site 3/01: – Rue Thomas Bonnehil 30 te 6030 Marchienne-au-pont**

Aansluitend op de ondertekening van een nieuwe huurovereenkomst met Industeel werden schilderwerken uitgevoerd alsook werkzaamheden om het geheel opnieuw in overeenstemming met de specificaties te brengen, goed voor een totale investering van 65.000 € inclusief BTW.

• **Site 1 : Rue de l'industrie 12 te 6040 Jumet**

Aansluitend op de ondertekening van een nieuwe huurovereenkomst met CEDIWALL werden schilderwerken uitgevoerd alsook werkzaamheden om het geheel opnieuw in overeenstemming met de specificaties te brengen, goed voor een totale investering van 37.000 € inclusief BTW.

• **Site 17 : Avenue Jean Mermoz 33 te 6041 Gosselies**

Schilderwerken, werkzaamheden om het gebouw in overeenstemming te brengen met alle geldende stedenbouwkundige normen en aanleg van

drie afzonderlijke huurruimten, goed voor een totale investering van 110.000 € inclusief BTW.

• **Site 32 : Rue de la pépinière 5 te 6041 Gosselies**

Verbeterings- en inrichtingswerkzaamheden, werkzaamheden om het gebouw in overeenstemming te brengen met de geldende stedenbouwkundige normen en verdeling van het gebouw in vier afzonderlijke huurruimten, goed voor een totale investering van 30.000 € inclusief BTW.

• **Site 38 : Rue Monnoyer 70 te 6180 Courcelles**

Slopen van een oud buiten gebruik gesteld gebouw om de parkeerruimte van LIDO SHOPPING te vergroten, goed voor een totale investering van 39.000 € inclusief BTW.

Aankopen en verkopen

Tijdens het boekjaar 2009 vonden twee verrichtingen plaats die aanleiding hebben gegeven tot belangenconflicten in de zin van de artikelen 523 en 524 van het Wetboek van vennootschappen of van artikel 24 van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks.

• Op de bijeenkomst van de Raad van Bestuur op 16 februari 2009 werd een project onderzocht tot aankoop van 5 onroerende goederen die toebehooren aan Bel Is Immo nv. Aangezien de Bevak en Bel Is Immo nv een consortium vormen, werd het artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen toegepast. Op grond daarvan werd deze verrichting voorgelegd aan het oordeel van een comité van onafhankelijke bestuurders. WEB nv heeft de onafhankelijke bestuurders een verslag bezorgd over de financiële waardering van de te verwerven onroerende goederen. Dit verslag werd opgesteld door de vastgoeddeskundige Winssinger & Associés nv, expertisebureau erkend door de CBFA voor de waardering van vastgoed van bevaks.

De onafhankelijke bestuurders hebben eveneens een ander door de CBFA erkend expertisebureau ("JONES LANG LASALLE") ermee belast hetzelfde vastgoed te waarderen. Het waarderingsverslag van dit expertisebureau werd op 27 februari 2009 aan hen medegedeeld.

Volgens de deskundige schatting door "DTZ-WINSSINGER" kwam de beleggingswaarde van het volledige vermogen uit op 8.164.000,00 €, volgens "JONES LANG LASALLE" bedroeg die 8.271.863 €.

Na kennis te hebben genomen van het advies van het comité van onafhankelijke bestuurders dat mondeling werd uitgebracht op de bijeenkomst van de Raad van Bestuur van 2 maart 2009, heeft een beperkte Raad van Bestuur, bestaande uit de bestuurders die niet betrokken waren bij het belangenconflict^[2], zich uitgesproken over het aankoopproject. Daarbij werd de aanschaffingsprijs vastgelegd op 8.100.000 €.

De bestuurders hebben geconcludeerd dat artikelen 24 en 59 van het Koninklijk besluit werden nageleefd, aangezien de door de Raad van Bestuur gekozen aanschaffingswaarde kleiner was dan die welke door de erkende deskundige van de Bevak werd becijferd. Bijgevolg deed deze aankooptransactie geen afbreuk aan de belangen van de aandeelhouders van de Bevak.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 24 van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks hebben de bestuurders geoordeeld dat de financiële voorwaarden volledig marktconform waren. Verder hebben de bestuurders vastgesteld dat noch de aandeelhouders van WEB cva, noch die van de verkopende vennootschap een abnormaal of laakbaar voordeel uit deze verkooptransactie verkregen. De authentieke akte werd verleden op 14 april 2009.

- Volgens het Spaans recht was WEB cva nog steeds geacht eigenaar te zijn van een stuk grond in Spanje, terwijl dit terrein volgens Belgisch recht, voorafgaand aan de beursgang van WEB cva, boekhoudkundig werd overgedragen aan Bel Is Immo nv, een met WEB cva verbonden vennootschap^[3].

^[2] De bestuurders met een functioneel belangenconflict zijn mevr. Valérie Wagner, dhr. Robert, Jean Wagner en dhr. Robert, Laurent Wagner.

^[3] Aangezien mevr. Valérie Wagner, dhr. Robert Jean Wagner en dhr. Robert Laurent Wagner bestuurders zijn in beide vennootschappen, werd artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen toegepast, ook al is er in het onderhavige geval enkel sprake van een functioneel belangenconflict.

Er heeft zich een kandidaat-koper aangemeld die dit terrein wilde kopen voor 375.000 €.

WEB cva heeft bijgevolg het bovenvermelde terrein voor rekening van Bel Is Immo nv verkocht op 28 juli 2009. Aangezien het om een onderhandse verkoop ging, werd geen enkele vergoeding betaald. Bovendien waren alle kosten, rechten, belastingen of andere lasten met betrekking tot de verkoop van het in Spanje gelegen terrein voor rekening van de koper. WEB cva heeft generlei kosten gedragen, noch winstderving geleden, als gevolg van deze regularisatie.

De vennootschappen Bel Is Immo nv en WEB cva vormen een "consortium" vermits de meerderheid van hun aandelen in handen is van dezelfde personen. Dientengevolge is artikel 24 van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks van toepassing^[4] op de beoogde verrichting:

- de verkoop aan een derde van het stuk grond in Spanje door de Bevak voor rekening van Bel Is Immo nv, vermits deze laatste een met de Bevak verbonden vennootschap is;
- de economische regularisatie, dat wil zeggen de terugbetaling door de Bevak van de opbrengst ontvangen uit deze verkoop ten gunste van Bel Is Immo nv, aangezien beide entiteiten een consortium vormen.

Op grond daarvan werd een expertisebureau ermee belast, overeenkomstig het bepaalde in artikel 59 van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks, het in Spanje gelegen stuk grond te waarderen (DTZ SPAIN – Madrid). Dit Spaanse expertisebureau is onderdeel van de groep DTZ, die de erkende vastgoeddeskundige van de Bevak is. Aangezien de verkoopprijs (375.000 €) hoger lag dan de door de deskundige bepaalde waarde (360.000 €), werd het bepaalde in artikel 24 van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks nageleefd.

^[4] Artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen was in het onderhavige geval niet van toepassing omdat de verrichting minder dan 1% van het nettoactief van de Vennootschap uitmaakte.

12.4 Belangrijkste geplande desinvesteringen

Bij ondertekening van de huurovereenkomst de dato 26 oktober 2007 heeft de huurder van de site 21 (Win System) gelegen in de Rue de l'Industrie 9 te 6040 Jumet, een koopoptie gevraagd gedurende de volledige eerste driejarige termijn. De huurder heeft deze koopoptie uitgeoefend. Daarbij werd een prijs van 525.000 € exclusief kosten toegepast. De boekwaarde van het pand bedroeg 422.222 € per 30 september 2010. Deze verkoop zal bijgevolg een meerwaarde van 102.778 € opleveren. Aangezien de

opschortende voorwaarden niet vervuld waren op de afsluitingsdatum van het boekjaar 2010, is het pand nog steeds opgenomen in het vastgoedbezit van WEB cva voor een beleggingswaarde die door de deskundige werd vastgelegd op 475.000 €. De authentieke akte werd uiteindelijk verleden op 28 oktober 2010. Meer informatie over de belangrijkste investeringen/desinvesteringen tijdens het verslagjaar is terug te vinden in toelichting 4 bij de jaarrekening eindigend per 30 september 2010.

IV . Financieel verslag

DIAMANT DRILLING SERVICES AEROPOLE

29, Avenue Jean Mermoz
6041 Gosselies

- Kantoren van $\pm 750\text{m}^2$ op 2 verdiepingen
- Atelier van 3.650m^2
- 50 parkingplaatsen
- Huurovereenkomst van 9 jaar is ingegaan op 01/11/2007
- Gebouwd in 2007, de huurder van het gebouw is gespecialiseerd in de technische ontwikkeling voor boorstukken met vaste vertandingen

FAÇADE AVANT



13 Verslagen van de commissaris-revisor per 30 september 2008, 2009 en 2010

Verslag van de commissaris over het boekjaar afgesloten op 30 september 2008

WAREHOUSES ESTATES BELGIUM CVA

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 30 SEPTEMBER 2008 GERICHT TOT DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS

Aan de aandeelhouders

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen brengen wij u verslag uit in het kader van het mandaat van commissaris dat ons werd toevertrouwd. Dit verslag omvat ons oordeel over de jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermeldingen en inlichtingen.

Verklaring over de jaarrekening zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening van Warehouses Estates Belgium CVA over het boekjaar afgesloten op 30 september 2008, opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie, en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze jaarrekening bestaat uit de balans op 30 september 2008, de winst-en verliesrekening, het mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het kasstroomoverzicht voor het boekjaar eindigend op die datum, alsmede een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen. Het balanstotaal bedraagt 120.747 (000) EUR en de winst van het boekjaar bedraagt 15.583 (000) EUR. Wij hebben tevens de specifieke bijkomende controles vereist door het Wetboek van vennootschappen uitgevoerd.

Het opstellen van de jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de jaarrekening zodat deze geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van fouten, bevat, het kiezen en toepassen van geschikte waarderingsregels, en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Overeenkomstig deze controlenormen, hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter verkrijging van controle-informatie over de in de jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De selectie van deze controlewerkzaamheden is afhankelijk van onze beoordeling welke een inschatting omvat van het risico dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten. Bij

het maken van onze risico-inschatting houden wij rekening met de bestaande interne controle van de vennootschap met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de jaarrekening ten einde in de gegeven omstandigheden de gepaste werkzaamheden te bepalen maar niet om een oordeel over de effectiviteit van de interne controle van de vennootschap te geven. Wij hebben tevens de gegrondheid van de waarderingsregels, de redelijkheid van de boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de jaarrekening als geheel beoordeeld. Ten slotte, hebben wij van de raad van bestuur en van de verantwoordelijken van de vennootschap de voor onze controlewerkzaamheden vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening afgesloten op 30 september 2008 een getrouw beeld van het vermogen, de financiële toestand, het resultaat en de kasstromen van de vennootschap voor het boekjaar eindigend op die datum, in overeenstemming met boekhoudnormen consistent met International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie, en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

Bijkomende vermeldingen

Het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, alsook het naleven door de vennootschap van het Wetboek van Vennootschappen en van de statuten, vallen onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur. Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermeldingen en inlichtingen op te nemen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen. De verwerking van het resultaat die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Diegem, 6 november 2008

De commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren

bv o.v.v.e. cvba

vertegenwoordigd door Philip Maeyaert

Verslag van de commissaris over het boekjaar afgesloten op 30 september 2009

WAREHOUSES ESTATES BELGIUM CVA

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 30 SEPTEMBER 2009 GERICHT TOT DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS

Aan de aandeelhouders

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen brengen wij u verslag uit in het kader van het mandaat van commissaris dat ons werd toevertrouwd. Dit verslag omvat ons oordeel over de jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermeldingen en inlichtingen.

Verklaring over de jaarrekening zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening van Warehouses Estates Belgium CVA over het boekjaar afgesloten op 30 september 2009, opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie, en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze jaarrekening bestaat uit de balans op 30 september 2009, de winst-en verliesrekening, het mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het kasstroomoverzicht voor het boekjaar eindigend op die datum, alsmede een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen. Het balanstotaal bedraagt 130.053 (000) EUR en de winst van het boekjaar bedraagt 6.008 (000) EUR. Wij hebben tevens de specifieke bijkomende controles vereist door het Wetboek van vennootschappen uitgevoerd.

Het opstellen van de jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de jaarrekening zodat deze geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van fouten, bevat, het kiezen en toepassen van geschikte waarderingsregels, en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Overeenkomstig deze controlenormen, hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter verkrijging van controle-informatie over de in de jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De selectie van deze controlewerkzaamheden is afhankelijk van onze beoordeling welke een inschatting omvat van het risico dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van onze risico-inschatting houden wij rekening met de bestaande interne controle van de vennootschap met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de jaarrekening ten einde in de gegeven omstandigheden de gepaste werkzaamheden te bepalen maar niet om een oordeel over de effectiviteit van de interne controle van de vennootschap te geven. Wij hebben tevens de gegrondheid van de waarderingsregels, de redelijkheid van de boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de jaarrekening als geheel beoordeeld. Ten slotte, hebben wij van de raad van bestuur en van de verantwoordelijken van de vennootschap de voor onze controlewerkzaamheden vereiste

ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening afgesloten op 30 september 2009 een getrouw beeld van het vermogen, de financiële toestand, het resultaat en de kasstromen van de vennootschap voor het boekjaar eindigend op die datum, in overeenstemming met boekhoudnormen consistent met International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie, en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

Bijkomende vermeldingen en inlichtingen

Het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, alsook het naleven door de vennootschap van het Wetboek van Vennootschappen en van de statuten, vallen onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermeldingen en inlichtingen op te nemen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.
- In toepassing van artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen, dienen wij u daarenboven verslag uit te brengen over de volgende verrichting die heeft plaatsgehad sinds uw laatste algemene vergadering en waarvan melding wordt gemaakt in het jaarverslag. Het betreft de aankoop van vijf verschillende onroerende goederen die toebehoren aan de naamloze vennootschap Bel Is Immo waarin bepaalde van uw bestuurders belangen hebben. Deze aankoop vond plaats tegen een prijs van 8.100 (000) EUR, prijs die werd vastgelegd op basis van een waardering door het expertisebureau Wissinger & Vennoten nv, te weten 8.164(000)EUR alle kosten inbegrepen, alsook op basis van de waardering van een ander adviesbureau, Jones Lang Lasalle, dat daartoe belast werd door de onafhankelijke bestuurders en dat de beleggingswaarde heeft vastgelegd op 8.272(000)EUR.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen. De verwerking van het resultaat die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Diegem, 2 november 2009

De commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren

bv o.v.v.e. cvba

vertegenwoordigd door Philip Maeyaert

Verlag van de commissaris over het boekjaar afgesloten op 30 september 2010

Warehouses Estates Belgium CVA Verlag van de commissaris aan de algemene vergadering der aandeelhouders van CVA Warehouses Estates Belgium over de jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 30 september 2010

Aan de aandeelhouders

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen brengen wij u verlag uit in het kader van het mandaat van commissaris dat ons werd toevertrouwd. Dit verlag omvat ons oordeel over de jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermeldingen en inlichtingen.

Verklaring over de jaarrekening zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening van Warehouses Estates Belgium CVA over het boekjaar afgesloten op 30 september 2010, opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie, en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze jaarrekening bestaat uit het overzicht van de financiële situatie op 30 september 2010, het overzicht van de totaalwinst, het mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het kasstroomoverzicht voor het boekjaar eindigend op die datum, alsmede een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen. Het balanstotaal bedraagt 137.440 (000) EUR en de winst van het boekjaar bedraagt 6.894 (000) EUR. We hebben tevens de specifieke bijkomende controles vereist door het Wetboek van vennootschappen uitgevoerd.

Het opstellen van de jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de jaarrekening zodat deze geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van fouten, bevat, het kiezen en toepassen van geschikte waarderingsregels, en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Overeenkomstig deze controlenormen, hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter verkrijging van controle-informatie over de in de jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De selectie van deze controlewerkzaamheden is afhankelijk van onze beoordeling welke een inschatting omvat van het risico dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten.

Bij het maken van onze risico-inschatting houden wij rekening met de bestaande interne controle van de vennootschap met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de jaarrekening ten einde in de gegeven omstandigheden de gepaste werkzaamheden te bepalen maar niet om een oordeel over de ef-

fectiviteit van de interne controle van de vennootschap te geven. Wij hebben tevens de gegrondheid van de waarderingsregels, de redelijkheid van de boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de jaarrekening als geheel beoordeeld.

Ten slotte, hebben wij van de raad van bestuur en van de verantwoordelijken van de vennootschap de voor onze controlewerkzaamheden vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening afgesloten op 30 september 2010 een getrouw beeld van het vermogen, de financiële toestand, het resultaat en de kasstromen van de vennootschap voor het boekjaar eindigend op die datum, in overeenstemming met boekhoudnormen consistent met International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie, en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

Bijkomende vermeldingen

Het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, alsook het naleven door de vennootschap van het Wetboek van Vennootschappen en van de statuten, vallen onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur. Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermeldingen en inlichtingen op te nemen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen. De verwerking van het resultaat die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Diegem, 2 november 2010

De commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren

bv o.v.v.e. cvba

vertegenwoordigd door Philip Maeyaert

14 Boekhoudkundige en financiële toestand per 30 september 2010

WEB cva heeft per 30 september 2010 geen enkele dochteronderneming noch bijkantoor.

WEB cva en de in het organisatieschema van de Groep WAGNER (G.W.) opgenomen vennootschappen, vormen een consortium in de zin van artikel 10 van het Wetboek van vennootschappen, aangezien de meerderheid van hun aandelen in handen is van dezelfde personen (mevr. Valérie Wagner, dhr. Robert Wagner en dhr. Laurent Wagner), die eveneens bestuurders zijn in deze vennootschappen en daar een invloed van betekenis uitoefenen.

Aangezien de verschillende bovengenoemde vennootschappen actief zijn in verschillende bedrijfstakken, lijkt het weinig opportuun om de jaarrekening te consolideren in de mate dat deze consolidatie gewoon zou neerkomen op een samenvoeging van de gezamenlijke vennootschappen. De consolidatie van de Bevak, als onderdeel van een consortium met andere vennootschappen zou immers geen belang van betekenis tot stand brengen voor de aandeelhouder.

De Raad van Bestuur heeft overigens geoordeeld dat een dergelijke werkwijze verwarring zou kunnen scheppen bij de beleggers/aandeelhouders op grond van het basisbeginsel dat een bevak autonoom bestuurd moet worden. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuille en artikel 22 van het Koninklijk besluit van 10 april 1995, wordt WEB cva bestuurd door haar statutaire zaakvoerder, die op zijn beurt onder leiding staat van een Raad van Bestuur, samengesteld voor één derde uit onafhankelijke bestuurders. Deze structuur waarborgt dat de gezamenlijke besluiten worden genomen in het uitsluitend belang van alle aandeelhouders. Bijgevolg is de Raad van Bestuur de mening toegedaan dat het opstellen van een consortiale jaarrekening de indruk zou kunnen wekken dat het autonome beheer van de Bevak

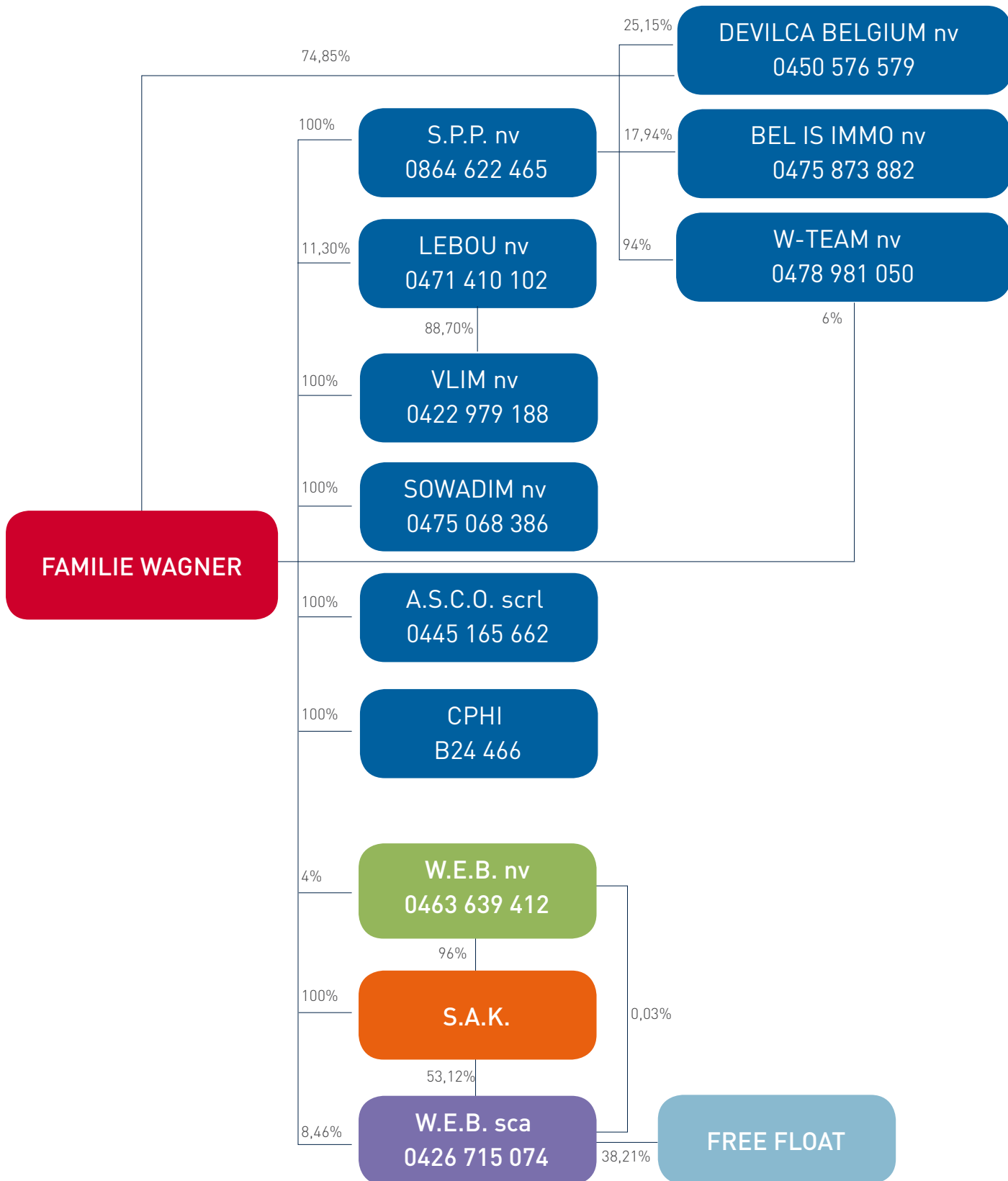
in het gedrang komt, wat volstrekt niet strookt met de werkelijkheid.

Tot slot wil de Raad van Bestuur de aandeelhouders niet op het verkeerde spoor brengen door hun de indruk te geven dat ze rechten hebben op het consortium, of dat de ontwikkeling van het resultaat en de activa van het consortium relevant is voor hun belegging. Deze redenering wordt eveneens gevolgd door andere bevaks die, net zoals WEB cva, precies daarom geen consortiale jaarrekening opstellen. De Raad van Bestuur wijst erop dat de activiteiten van de vennootschappen van de groep Wagner worden beheerd onafhankelijk van de activiteiten van de Bevak, en dat meerdere vennootschappen verschillende balansdatums hebben, wat de publicatie van consortiale jaarstukken nóg duurder zou maken en bovendien nutteloos zou zijn, omdat men voor elke vennootschap waaruit het consortium is samengesteld jaarrekeningen zou moeten publiceren.

Verder valt op te merken dat in de IFRS-conforme jaarrekening van de Bevak alle transacties met verbonden partijen vermeld staan in toelichting 31. De Raad van Bestuur is van mening dat de aandeelhouders op basis van deze gegevens over voldoende nuttige informatie beschikken en dat consortiale jaarrekeningen geen enkele extra meerwaarde zouden opleveren.

De Raad van Bestuur neemt, na inaanmerkingneming van al deze aspecten, bijgevolg akte van de huidige toestand en beslist geen consortiale jaarrekening op te stellen.

Om de hierboven vermelde redenen heeft de commissaris-revisor, Deloitte Bedrijfsrevisoren cvba, geoordeeld dat er geen grond toe bestaat een bijzondere vermelding dienaangaande op te nemen in het tweede deel van zijn verslagen over de jaarrekening van WEB cva.



14.1. Overzicht van de financiële situatie (In €)

ACTIVA	Toel.	30/09/2008	30/09/2009	30/09/2010
		IFRS	IFRS	IFRS
I. Vaste activa		118.033.301	127.318.873	134.858.558
C. Vastgoedbeleggingen	3,4	118.033.301	127.318.873	134.858.558
II. Vlottende activa		2.713.875	2.733.733	2.581.434
D. Handelsvorderingen	5	2.239.284	2.066.672	1.988.925
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa		268	145.309	0
- Andere		268	145.309	0
F. Geldmiddelen en kasequivalenten	6	162.060	223.764	238.939
G. Overlopende rekeningen	7	312.263	297.989	353.570
- Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten		2.390	0	0
- Voorafbetaalde vastgoedkosten		278.115	292.358	301.482
- Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten		2.048	35	0
- Andere		29.709	5.596	52.088
TOTAAL ACTIVA		120.747.176	130.052.606	137.439.992
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	8	91.475.563	91.388.268	91.346.933
A. Kapitaal		6.700.000	6.700.000	6.700.000
- Geplaatst kapitaal		6.700.000	6.700.000	6.700.000
D. Reserves	9	48.495.114	48.516.044	48.516.044
- Wettelijke reserve		40.376	40.376	40.376
- Onbeschikbare reserves ⁽¹⁾		46.020.308	46.020.308	0
- Beschikbare reserves		2.434.431	2.455.361	48.475.669
E. Resultaten		36.280.448	36.172.223	36.130.888
- Overgedragen resultaten van vorige boekjaren ⁽¹⁾		20.697.481	30.163.895	29.236.759
- Resultaat van het boekjaar		15.582.968	6.008.328	6.894.130

⁽¹⁾ Het gedeelte van de overgedragen resultaten van vorige boekjaren dat overeenkomt met de wijzigingen in reële waarde van de vastgoedbeleggingen en financiële instrumenten voorafgaand aan de invoering van de IAS/IFRS-standaarden werd heringedeeld onder "Beschikbare reserves" op de gewone algemene vergadering van 8 december 2009.

VERPLICHTINGEN	Toel.	30/09/2008	30/09/2009	30/09/2010
		IFRS	IFRS	IFRS
I. Langlopende verplichtingen	10	20.147	34.692	42.903
B. Langlopende financiële schulden		20.147	34.692	42.903
c) Andere		20.147	34.692	42.903
- Ontvangen huurwaarborgen		20.147	34.692	42.903
II. Kortlopende verplichtingen		29.251.466	38.629.646	46.050.157
B. Kortlopende financiële schulden	11	25.560.000	33.300.000	39.470.000
a) Kredietinstellingen		25.560.000	33.300.000	39.470.000
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	11	153.150	1.757.283	2.402.534
- Indekkingsinstrumenten		153.150	1.757.283	2.402.534
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	12	1.028.658	634.084	1.519.706
b) Andere		1.028.658	634.084	1.519.706
- Leveranciers		860.164	398.446	1.396.952
- Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		168.494	235.639	122.754
E. Andere kortlopende verplichtingen	13	65.631	458.267	83.911
F. Overlopende rekeningen	14	2.444.027	2.480.011	2.574.007
- Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten		2.385.210	2.425.971	2.513.284
- Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten		58.816	54.040	60.723
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		120.747.176	130.052.606	137.439.992

14.2 Overzicht van het totaalresultaat

	Toel.	30/09/2008	30/09/2009	30/09/2010
		IFRS	IFRS	IFRS
I. Huurinkomsten	15	9.582.702	10.631.164	10.882.636
A. Huur		9.582.702	10.631.164	10.882.636
III. Met verhuur verbonden kosten	16	-26.337	-249.412	-85.441
B. Waardeverminderingen op handelsvorderingen		-27.099	-260.843	-126.488
C. Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen		763	11.430	41.047
NETTOHUURRESULTAAT		9.556.365	10.381.751	10.797.195
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	17	1.326.324	1.493.826	1.542.879
A. Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar		505.218	560.262	589.867
B. Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen		821.106	933.564	953.012
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	18	-1.525.540	-1.623.948	-1.655.514
A. Huurlasten gedragen door de eigenaar		-607.759	-622.921	-624.160
B. Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen		-917.781	-1.001.027	-1.031.354
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	19	61.953	84.652	70.987
VASTGOEDRESULTAAT		9.419.102	10.336.281	10.755.548
IX. Technische kosten	20	-715.868	-789.641	-1.004.793
A. Recurrente technische kosten		-171.608	-176.452	-155.141
- Verzekeringspremies		-171.608	-176.452	-155.141
B. Niet-recurrente technische kosten		-544.260	-613.189	-849.652
- Uitgaven verbonden met verbetering van gebouwen		-305.158	-389.356	-469.645
- Erelonen		-239.103	-223.833	-380.007
X. Commerciële kosten	21	-99.182	-50.633	-109.866
A. Makelaarscommissies		-46.823	0	-52.936
B. Publiciteit		-38.525	-24.319	-38.972
C. Juridische kosten		-13.835	-26.313	-17.957
XII. Beheerskosten van het vastgoed	22	-473.543	-535.703	-564.915
A. Beheersvergoedingen		-350.797	-402.812	-416.503
- Erelonen van de zaakvoerder		-287.481	-318.935	-326.479
- Erelonen van de vastgoeddeskundige		-63.316	-83.877	-90.024
B. Beheerskosten van het vastgoed		-122.746	-132.891	-148.412
- Advocaten		-10.000	-14.303	-27.612
- Taksen en heffingen		-112.746	-118.588	-120.800
VASTGOEDKOSTEN		-1.288.593	-1.375.977	-1.679.574
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		8.130.509	8.960.305	9.075.974
XIV. Algemene kosten van de Vennootschap	23	-261.874	-435.629	-525.549
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	24	86.357	129.669	126.647
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		7.954.992	8.654.344	8.677.071

	Notes	30/09/2008	30/09/2009	30/09/2010
		IFRS	IFRS	IFRS
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	25	20.930	0	0
A. Nettoverkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs – transactiekosten)		602.000	0	0
B. Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen		-581.070	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		8.791.808	-59.831	125.422
OPERATIONEEL RESULTAAT		16.767.730	8.594.513	8.802.494
XIX. Financiële opbrengsten	26	247.092	25.342	17.655
A. Geïnde interesten en dividenden		22.846	15.003	470
B. Inkomsten uit afgeleide financiële instrumenten		201.338	0	0
C. Andere		22.909	10.339	17.185
XX. Interestkosten	27	-1.279.196	-1.005.813	-1.327.869
A. Nominale interestlasten op leningen		-1.279.196	-911.571	-614.688
B. Kosten van afgeleide financiële instrumenten		0	-94.242	-713.181
XXI. Andere financiële kosten	28	-151.217	-1.606.799	-647.330
A. Bankkosten en andere commissies		-2.235	-2.666	-2.079
B. Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten		-148.982	-1.604.133	-645.251
FINANCIEEL RESULTAAT		-1.183.321	-2.587.271	-1.957.544
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		15.584.409	6.007.243	6.844.950
XXII. Vennootschapsbelasting BELASTINGEN	29	-1.442	1.086	49.180
NETTORESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		15.582.968	6.008.328	6.894.130
Andere bestanddelen van het totale resultaat		0	0	0
TOTAAL RESULTAAT	30	15.582.968	6.008.328	6.894.130
GEWONE EN VERWATERDE WINST PER AANDEEL		6,77	2,61	2,99

	30/09/2008	30/09/2009	30/09/2010
	IFRS	IFRS	IFRS
Intrinsieke eenheidswaarde per aandeel (in €)	39,72	39,69	39,67
Beurskoers	35,51	37,84	43,70
Waarde van het vastgoedbezit (in €)	118.033.301	127.318.873	134.858.558
Schuldgraad in de zin van artikel 6 van het K.B. van 21 juni 2006	22,09%	26,47%	29,92%

14.3 Mutatieoverzicht van het eigen vermogen (in €)

	Kapitaal	Wettelijke reserves	Onbeschikbare reserves	Beschikbare reserves	Overgedragen reserves	Eigen vermogen
STAND PER 30 september 2007	6.700.000	40.376	46.020.308	2.332.645	26.488.515	81.581.843
Dividenden op het resultaat 2006/2007					-5.689.248	-5.689.248
Toevoeging van het resultaat 2006/2007 aan de beschikbare reserves				101.786	-101.786	0
Resultaat van het boekjaar 2007/2008					15.582.968	15.582.968
STAND PER 30 september 2008	6.700.000	40.376	46.020.308	2.434.431	36.280.448	91.475.563
Dividenden op het resultaat 2007/2008					-6.095.623	-6.095.623
Toevoeging van het resultaat 2007/2008 aan de beschikbare reserves				20.930	-20.930	0
Resultaat van het boekjaar 2008/2009					6.008.328	6.008.328
STAND PER 30 september 2009	6.700.000	40.376	46.020.308	2.455.361	36.172.223	91.388.268
Overboeking uit de onbeschikbare reserves door de gewone algemene vergadering van 8 december 2009 ⁽¹⁾			-46.020.308	46.020.308		0
Dividenden op het resultaat 2008/2009					-6.935.465	-6.935.465
Resultaat van het boekjaar 2009/2010					6.894.130	6.894.130
STAND PER 30 september 2010	6.700.000	40.376	0	48.475.669	36.130.888	91.346.933

⁽¹⁾ Het gedeelte van de overgedragen resultaten van vorige boekjaren dat overeenkomt met de wijzigingen in reële waarde van de vastgoedbeleggingen en financiële instrumenten voorafgaand aan de invoering van de IAS/IFRS-standaarden werd heringedeeld onder "Beschikbare reserves" op de gewone algemene vergadering van 8 december 2009.

De directie van WEB cva analyseert regelmatig de eigenvermogensstructuur en vergelijkt deze met de schuldenlast om de verhouding vreemd vermogen/eigen vermogen (debt ratio) beperkt te houden. De dividenden maken deel uit van het resultaat tot op het ogenblik dat ze worden toegewezen door de algemene aandeelhoudersvergadering.

Eventuele wijzigingen in het vermogen van de Bevak worden geregeld overeenkomstig het bepaalde in artikel 8 van de gecoördineerde statuten, gewijzigd op de buitengewone algemene vergadering van 11 december 2007.

14.4 Kasstroomoverzicht (in €)

	2008	2009	2010
Geldmiddelen en kasequivalenten, stand begin boekjaar	109.430	162.060	223.764
Resultaat van het boekjaar	15.582.968	6.008.328	6.894.130
+ Financieel resultaat exclusief variatie in reële waarde	1.034.339	983.138	1.312.293
+/- Variatie in de reële waarde van financiële instrumenten ⁽¹⁾	148.982	1.604.133	645.251
+ Belastinglasten (- belastingbaten)	1.442	-1.086	-49.180
Andere niet-monetaire posten	-8.786.401	309.244	-39.981
- Toename (+ afname) van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-8.791.808	59.831	-125.422
- Meerwaarden (+ minderwaarden) uit de realisatie van vastgoedbeleggingen	-20.930	0	0
+ Bijzondere waardeverminderv verliezen (- terugnemning van bijzondere waardeverminderv verliezen) op handelsvorderingen	26.337	249.413	85.441
Variaties in de behoefte aan werkkapitaal	-678.988	-530.854	1.129.454
Beweging in actiefbestanddelen	219.836	-172.264	99.313
Handelsvorderingen	235.032	-39.922	13.377
Andere vorderingen	-1.114	-146.616	141.517
Over te dragen kosten en te ontvangen opbrengsten	-14.082	14.274	-55.581
Beweging in passiefbestanddelen	-898.824	-358.589	1.030.141
Handelsschulden	-258.375	-461.718	998.506
Wijziging in belastingschulden	-908.597	67.144	-62.361
Te verrekenen lasten en over te dragen baten	268.148	35.984	93.996
- Betaalde belastingen (+ geïnde belastingen)	-1.134	1.091	2.180
Andere	-22.958	-35.273	-20.805
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten (A)	7.278.249	8.338.722	9.873.342
- Verwervingen van vastgoedbeleggingen	-154.923	-8.100.000	-3.770.860
+ Vervreemdingen van vastgoedbeleggingen	340.000	0	0
- Projectontwikkelingen, verbouwings- en verbeteringswerkzaamheden	-3.310.024	-1.245.403	-3.643.403
+ Vervreemdingen van activa aangehouden voor verkoop	262.000	0	0
Kasstroom uit investeringsactiviteiten (B)	-2.862.947	-9.345.403	-7.414.263
+ Toename van de financiële schulden	7.360.000	8.639.545	6.378.211
- Afname van de financiële schulden	-5.006.133	-510.000	-575.000
Betaalde rente	-1.281.332	-1.153.635	-1.329.948
Ontvangen rente	245.043	170.462	17.655
Betaalde dividenden	-5.680.251	-6.077.987	-6.934.821
Kasstroom uit financieringsactiviteiten (C)	-4.362.673	1.068.385	-2.443.904
Geldmiddelen en kasequivalenten, stand einde boekjaar	162.060	223.764	238.939

⁽¹⁾ Per 30 september 2010 werden de renteafdekkingsinstrumenten gewaardeerd op -2.402.534 € tegenover -1.757.283 € per 30 september 2009, wat neerkomt op een wijziging in de reële waarde van financiële instrumenten ten belope van -645,251 €, die in de resultatenrekening geboekt werd op de post "Andere financiële kosten".

14.5 Toelichtingen voor het boekjaar 2010

TOELICHTING 1: Algemene informatie en grondslagen voor financiële verslaggeving

ALGEMENE INFORMATIE

Warehouses Estates Belgium cva (hierna te noemen "WEB cva" of de "Vennootschap") is een vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal (vastgoedbevak) naar Belgisch recht. De jaarrekening van de Vennootschap per 30 september 2010 werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur op 29 oktober 2010.

De Vennootschap wijst de beleggers erop dat de toelichtingen met uitleg bij de financiële verslaggeving over de boekjaren 2008 en 2009 slechts ter verwijzing worden overgenomen in voorliggend financieel jaarverslag. De volledige tekst van de toelichtingen kan geraadpleegd worden in het financiële jaarverslag van het desbetreffende boekjaar.

Bepaalde financiële gegevens in dit financiële verslag werden afgerond. Bijgevolg kunnen de totaalcijfers in dit verslag licht afwijken van de precieze rekenkundige som van de voorafgaande getallen.

GRONDSLAGEN VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING

1. Grondslagen voor opstelling van de jaarrekening

De Vennootschap heeft haar jaarrekening opgesteld overeenkomstig het referentiekader van de internationale standaarden voor financiële verslaggeving (IFRS – International Financial Reporting Standards) zoals dat in de Europese Unie werd aangenomen vanaf het boekjaar eindigend per 30 september 2006.

De Vennootschap is niet vooruitgelopen op de invoering van nieuwe standaarden en interpretaties die in werking treden na het boekjaar eindigend per 30 september 2010.

a) Nieuwe standaarden en interpretaties die voor het eerst werden toegepast

- IFRS 8 *Operationele segmenten* (van toepassing op jaarperioden die op of na 1 januari 2009 aanvangen). Deze standaard vervangt IAS 14 en heeft in beperkte mate gevolgen voor de gesegmenteerde informatie zoals die in de toelichtingen wordt voorgesteld;

- IAS 1 *Presentatie van de jaarrekening* (van toepassing op jaarperioden die op of na 1 januari 2009 aanvangen). Deze standaard vervangt IAS 1 Presentatie van de jaarrekening (herziene versie van 2003) zoals die in 2005 werd gewijzigd. Deze standaard heeft voornamelijk gevolgen voor de presentatie van het resultaat en voor de gebruikte terminologie;

- Wijzigingen in IFRS 7 *Financiële instrumenten: Informatieverschaffing – verbetering van de informatieverschaffing* (van toepassing op jaarperioden die op of na 1 januari 2009 aanvangen). Deze wijziging van de standaard schrijft de presentatie van aanvullende informatie over de financiële instrumenten voor en heeft slechts een beperkte weerslag;

- Wijzigingen in IAS 40 *Vastgoedbeleggingen (Verbeteringen in IFRS 2008)* (van toepassing op jaarperioden die op of na 1 januari 2009 aanvangen). Op grond van deze wijziging van de standaard IAS 40 moeten de ontwikkelingsprojecten met name tegen reële waarde worden gewaardeerd, terwijl ze vroeger tegen kostprijs werden gewaardeerd tijdens de opbouwfase, en wel prospectief te rekenen vanaf het boekjaar 2009-2010. In de mate dat de Vennootschap geen ontwikkelingsproject in uitvoering heeft op de openings- en afsluitingsdatum van het boekjaar, heeft deze wijziging van de standaard IAS 40 geen gevolgen gehad op het resultaat;

- Wijzigingen in IAS 23 *Financieringskosten* (herziene versie van 2007) (van toepassing op jaarperioden die op of na 1 januari 2009 aanvangen). Voortaan is een entiteit verplicht de financieringskosten niet als last te verwerken maar in de kostprijs van het in aanmerking komend actief bij de verwerving, bouw of productie van

het in aanmerking komende actief. Rekening houdend met de vorige wijziging (waardering tegen reële waarde van bouwprojecten) heeft deze herziening geen weerslag op de jaarrekening van de Vennootschap;

- IFRS 3 *Bedrijfscombinaties* (herziene versie van 2008) (van toepassing op de boeking van bedrijfscombinaties met datum van overeenkomst te rekenen vanaf de eerste jaarperiode die op of na 1 juli 2009 aanvangt). Deze herziene standaard heeft geen gevolgen in de mate dat de Vennootschap geen bedrijfscombinaties heeft uitgevoerd;

- Wijzigingen van de standaard IAS 27 – *Geconsolideerde jaarrekening en enkelvoudige jaarrekening* (van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 juli 2009 aanvangen). Deze wijzigingen hebben geen gevolgen in de mate dat de Vennootschap geen geconsolideerde deelnemingen heeft.

De andere nieuwe en gewijzigde standaarden en interpretaties die tijdens het boekjaar in werking treden zijn niet van toepassing of hebben geen gevolgen.

b) Nieuwe standaarden en interpretaties die nog niet van kracht zijn

- IFRS 9 *Financiële instrumenten* (van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 januari 2013 aanvangen). Deze nieuwe standaard heeft momenteel alleen betrekking op de verwerking van financiële activa en werd nog niet op Europees niveau goedgekeurd. De weerslag hiervan zou beperkt moeten blijven;

- Wijzigingen in IFRS 7 *Financiële instrumenten: informatieverstopping – afboeking* (van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 juli 2011 aanvangen). Deze wijzigingen beogen de verdere ontwikkeling van de informatieverstopping in de toelichtingen over de afboeking (= het niet langer in de balans opnemen) van bepaalde transacties zoals factoring. Deze wijzigingen zouden geen weerslag hebben;

- Wijzigingen in IAS 24 *Informatieverstopping over verbonden partijen* (van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 januari 2011 aanvangen). Deze standaard vervangt IAS 24 *Informatieverstopping over verbonden partijen* die in 2003 werd gepubliceerd. De weerslag hiervan op de informatieverstopping in de toelichtingen zou beperkt moeten blijven;

- Verbeteringen in IFRS (2009) (normaliter van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 januari 2010 aanvangen). De weerslag van deze verbeteringen zou beperkt moeten blijven;

- Verbeteringen in IFRS (2010) (normaliter van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 januari 2011 aanvangen). De weerslag van deze verbeteringen zou beperkt moeten blijven;

- IFRIC 15 *Contracten voor de bouw van vastgoed* (van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 januari 2010 aanvangen). Deze nieuwe interpretatie behandelt voornamelijk de toestand van projectontwikkelaars en is bijgevolg niet van toepassing op de Vennootschap.

De andere nieuwe en gewijzigde standaarden en interpretaties die tijdens het boekjaar in werking treden zijn niet van toepassing of hebben geen gevolgen.

2. Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn gronden en/of gebouwen die door WEB cva worden aangehouden om huuropbrengsten te genereren. Overeenkomstig IAS 40 – *Vastgoedbeleggingen* worden deze bij de eerste opname tegen kostprijs gewaardeerd en bij de eerste waardering tegen reële waarde, terwijl de wijzigingen in reële waarde rechtstreeks in de resultatenrekening (= winst-en-verliesrekening volgens IFRS) worden opgenomen.

De reële waarde is het bedrag waarvoor een gebouw kan worden verhandeld in een zakelijke, objectieve transactie tussen ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn. Vanuit het oogpunt van de verkoper moet die inbegrepen zijn na aftrek van de registratierechten. Deze rechten

schommelen tussen 2,5 en 12,5%, afhankelijk van de waarde en de locatie van het gebouw in kwestie. De schatting van de beleggingswaarde, de overdrachtsrechten (overdrachtsbelasting volgens IFRS) en de reële waarde die het verschil uitmaakt wordt iedere drie maanden uitgevoerd door een onafhankelijke deskundige.

Onder projectontwikkelingen (ontwikkelingsprojecten volgens IFRS) wordt verstaan vastgoed in aanbouw of in ontwikkeling voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging. Net als elke vastgoedbelegging worden deze bij de eerste opname tegen kostprijs gewaardeerd en bij de eerste waardering tegen reële waarde, terwijl de wijzigingen in reële waarde rechtstreeks in de resultatenrekening (= winst-en-verliesrekening volgens IFRS) worden opgenomen. De opgelopen rente op projectontwikkelingen wordt niet geactiveerd omdat de onroerende goederen van WEB cva tegen reële waarde worden gewaardeerd. Bijgevolg wordt deze rente rechtstreeks als rentelast geboekt.

3. Activa aangehouden voor verkoop

Vastgoedbeleggingen die onmiddellijk beschikbaar zijn voor verkoop en waarvan de verkoop zeer waarschijnlijk is, worden verwerkt onder activa aangehouden voor verkoop en gewaardeerd tegen reële waarde overeenkomstig IAS 40. Volgens IFRS 5 – *Vaste activa aangehouden voor verkoop en beëindigde bedrijfsactiviteiten* is er sprake van een zeer waarschijnlijke verkoop als het management van WEB cva zich heeft verbonden tot een plan voor de verkoop, als het gebouw op actieve wijze voor verkoop op de markt wordt gebracht tegen een redelijke prijs en als de verkoop naar verwachting voltooid is binnen één jaar.

4. Financiële instrumenten

Handelsvorderingen en -schulden

Kortlopende handelsschulden en -vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs (= kostprijs minus cumulatieve afschrijvingen volgens IFRS) die overeenkomt met hun nominale waarde minus een raming van de bij-

zondere waardeverminderingen voor oninbare of dubieuze vorderingen.

Geldmiddelen en kasequivalenten

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

Financiële schulden

Financiële schulden worden bij de eerste opname gewaardeerd tegen netto reële waarde van de gemaakte transactiekosten. Nadien worden ze verwerkt tegen geamortiseerde kostprijs (= kostprijs minus cumulatieve afschrijvingen volgens IFRS) volgens de effectieve-rentemethode overeenkomstig IAS 39 – *Financiële instrumenten: opname en waardering*.

Afgeleide instrumenten (derivaten)

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

5. Voorzieningen

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

6. Huuropbrengsten

Overeenkomstig IAS 17 – *Leaseovereenkomsten* vormen de door WEB cva gesloten huurovereenkomsten operationele leaseovereenkomsten, omdat de Vennootschap de wezenlijke risico's en voordelen behoudt die verbonden zijn aan de eigendom van de vastgoedbeleggingen. De ontvangen huurgelden worden bijgevolg op tijdsevenredige basis opgenomen als huurinkomsten gedurende de huurperiode (leaseperiode volgens IFRS).

7. Belastingen

Exit tax

De exit taks, die gedragen wordt door WEB cva op de meerwaarden uit de fusie met een vennootschap die niet het statuut van vastgoedbevak heeft, wordt opgenomen als belastinglast voor het boekjaar waarin de vastgoedbeleggingen tegen reële waarde worden verwerkt overeenkomstig IAS 40. Elke latere aanpassing van de overeenkomstige verplichting wordt eveneens opgenomen als belastinglast.

Belastingen op het resultaat

De belastingen op het resultaat (= winstbelastingen volgens IFRS) hebben in hoofdzaak betrekking op de activiteiten van de Vennootschap buiten België, aangezien zij daar niet de belastingstatus geniet eigen aan vastgoedbevaks.

De belastingen op het resultaat bestaan uit de over de verslagperiode verschuldigde (= actuele) en uitgestelde belastinglasten overeenkomstig IAS 12 – *Winstbelastingen*. Uitgestelde belastingen worden verwerkt op basis van de tijdelijke verschillen tussen de fiscale boekwaarde van een actief of verplichting en de boekwaarde ervan in de balans. Ze worden gewaardeerd tegen de toepasselijke belastingtarieven op het ogenblik dat de boekwaarde van het actief of de verplichting wordt gerealiseerd dan wel afgewikkeld. De Vennootschap neemt slechts uitgestelde belastingvorderingen op als het waarschijnlijk is dat er belastbare winsten beschikbaar zullen zijn om deze activa te realiseren.

TOELICHTING 2. Belangrijkste bronnen van schattingonzekerheden en wezenlijke oordelen bij de toepassing van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving

De vastgoedbeleggingen waaruit het actief van WEB cva vrijwel volledig is samengesteld, worden op basis van hun reële waarde geschat door een onafhankelijke deskundige met toepassing van de beginselen die nader zijn toegelicht in de grondslagen voor financiële verslaggeving en in toelichting 4.

De Vennootschap heeft zich overigens geen wezenlijk oordeel moeten vormen bij de toepassing van de door haar gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving.

TOELICHTING 3. Gesegmenteerde informatie 2008 - 2009 - 2010

ACTIVA (in €)

	Industriehallen			Handelszaken		
	30/09/08	30/09/09	30/09/10	30/09/08	30/09/09	30/09/10
I. Vaste activa						
C. Vastgoedbeleggingen	37.969.046	38.824.583	42.027.972	73.941.023	82.365.148	86.657.933
F. Financiële vaste activa	0	0	0	0	0	0
II. Vlottende activa						
A. Activa aangehouden voor verkoop	0	0		0	0	
D. Handelsvorderingen	649.070	669.219	630.465	1.432.267	1.259.639	1.156.512
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	0	0	0	0	145.309	0
F. Geldmiddelen en kasequivalenten	0	0	0	0	0	0
G. Overlopende rekeningen	117.634	100.427	133.003	164.849	166.152	192.409
TOTAAL ACTIVA	38.735.750	39.594.228	42.791.441	75.538.139	83.936.248	88.006.854

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in €)

	Industriehallen			Handelszaken		
	30/09/08	30/09/09	30/09/10	30/09/08	30/09/09	30/09/10
TOTAAL EIGEN VERMOGEN						
A. Kapitaal	0	0	0	0	0	0
D. Reserves	0	0	0	0	0	0
E. Overgedragen resultaten ⁽¹⁾	0	0	0	0	0	0
VERPLICHTINGEN						
I. Langlopende verplichtingen						
B. Langlopende financiële schulden	0	0	0	0	0	0
F. Uitgestelde belastingverplichtingen	0	0	0	0	0	0
II. Kortlopende verplichtingen						
B. Kortlopende financiële schulden	0	0	0	0	0	0
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	508.101	161.305	231.393	345.096	256.034	1.128.940
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0	0	0	0	0
F. Overlopende rekeningen	749.298	742.765	777.035	1.494.020	1.507.327	1.568.160
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.257.399	904.070	1.008.428	1.839.116	1.763.361	2.697.100

⁽¹⁾ Het gedeelte van de overgedragen resultaten van vorige boekjaren dat overeenkomt met de wijzigingen in reële waarde van de vastgoedbeleggingen en financiële instrumenten voorafgaand aan de invoering van de IAS/IFRS-standaarden werd heringedeeld onder "Overgedragen resultaten".

Kantoren			Andere			Niet-toegewezen			Totaal	Totaal	Totaal
30/09/08	30/09/09	30/09/10	30/09/08	30/09/09	30/09/10	30/09/08	30/09/09	30/09/10	30/09/08	30/09/09	30/09/10
									118.033.301	127.318.873	134.858.558
1.237.877	1.230.942	1.260.209	4.885.355	4.898.200	4.912.444	0	0	0	118.033.301	127.318.873	134.858.558
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
									2.713.875	2.733.733	2.581.434
0	0		0	0		0	0	0	0	0	0
46.632	59.107	54.269	111.316	78.707	147.679	0	0	0	2.239.284	2.066.672	1.988.925
0	0	0	0	0	0	268	0	0	268	145.309	0
0	0	0	0	0	0	162.060	223.764	238.939	162.060	223.764	238.939
10.906	13.802	15.171	15.748	17.574	12.987	3.126	35	0	312.263	297.989	353.570
1.295.415	1.303.850	1.329.649	5.012.419	4.994.480	5.073.110	165.454	223.799	238.939	120.747.176	130.052.606	137.439.992

Kantoren			Andere			Niet-toegewezen			Totaal	Totaal	Totaal
30/09/08	30/09/09	30/09/10	30/09/08	30/09/09	30/09/10	30/09/08	30/09/09	30/09/10	30/09/08	30/09/09	30/09/10
									118.033.301	127.318.873	134.858.558
0	0	0	0	0	0	6.700.000	6.700.000	6.700.000	6.700.000	6.700.000	6.700.000
0	0	0	0	0	0	48.495.115	48.516.044	48.516.044	48.495.115	48.516.044	48.516.044
0	0	0	0	0	0	36.280.448	36.172.223	36.130.888	36.280.448	36.172.223	36.130.888
									20.147	34.692	42.903
0	0	0	0	0	0	20.147	34.692	42.903	20.147	34.692	42.903
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
									29.251.466	38.629.646	46.050.157
0	0	0	0	0	0	25.560.000	33.300.000	39.470.000	25.560.000	33.300.000	39.470.000
0	0	0	0	0	0	153.150	1.757.283	2.402.534	153.150	1.757.283	2.402.534
12.304	16.336	12.994	12.874	11.705	23.624	150.283	188.705	122.754	1.028.658	634.084	1.519.706
0	0	0	0	0	0	65.631	458.267	83.911	65.631	458.267	83.911
59.551	87.438	87.015	139.630	142.372	141.796	1.528	110	0	2.444.027	2.480.011	2.574.007
71.855	103.774	100.010	152.505	154.077	165.421	117.426.302	127.127.325	133.469.033	120.747.176	130.052.606	137.439.992

In duizend EUR	Industriehallen			Handelszaken		
	30/09/08	30/09/09	30/09/10	30/09/08	30/09/09	30/09/10
NETTOHUURRESULTAAT	3.140	3.637	3.635	5.579	5.908	6.292
	0	0	0	0	0	0
VASTGOEDRESULTAAT	3.066	3.571	3.604	5.523	5.931	6.290
	0	0	0	0	0	0
IX. Technische kosten	-340	-386	-431	-312	-362	-499
X. Commerciële kosten	-63	-11	-59	-33	-37	-48
XII. Beheerskosten vastgoed	-156	-180	-188	-279	-316	-335
XIV. Algemene kosten van de Vennootschap	-86	-149	-177	-153	-253	-307
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	28	71	47	54	39	78
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	687	-1.015	-1.085	8.164	958	1.188
OPERATIONEEL RESULTAAT	3.136	1.902	1.711	12.965	5.960	6.367
	0	0	0	0	0	0
FINANCIEEL RESULTAAT	0	0	0	0	0	0
BELASTINGEN	0	0	0	0	0	0
NETTORESULTAAT	3.136	1.902	1.711	12.965	5.960	6.367

Gesegmenteerde informatie naar geografische gebieden 2008 - 2009 - 2010

In euro	Gosselies			City Nord		
	30/09/08	30/09/09	30/09/10	30/09/08	30/09/09	30/09/10
Huurinkomsten	3.550.134	4.143.534	4.342.361	3.298.563	3.285.264	3.410.312
Vastgoedbeleggingen (fair value)	44.135.872	44.912.892	49.485.810	48.347.316	49.767.804	52.468.292

Kantoren			Andere			Niet-toegewezen			Totaal	Totaal	Totaal
30/09/08	30/09/09	30/09/10	30/09/08	30/09/09	30/09/10	30/09/08	30/09/09	30/09/10	30/09/08	30/09/09	30/09/10
284	283	313	553	554	557	0	0	0	9.556	10.382	10.797
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
275	278	308	555	556	553	0	0	0	9.419	10.336	10.756
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-19	-29	-41	-21	-13	-17	-23	0	-17	-716	-790	-1.005
-1	-2	-1	-2	-1	-2	0	0	0	-99	-51	-110
-13	-13	-14	-26	-27	-27	0	0	0	-474	-536	-565
-8	-12	-15	-15	-23	-27	0	0	0	-262	-436	-526
1	7	0	4	13	1	0	0	0	86	130	127
-19	0	0	40	0	0	0	0	0	21	0	0
-164	-7	26	106	5	-4	0	0	0	8.793	-60	125
51	222	263	639	510	477	-23	0	-17	16.768	8.595	8.801
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	-1.183	-2.587	-1.958	-1.183	-2.587	-1.958
0	0	0	0	0	0	-1	1	49	-1	1	49
51	222	263	639	510	477	-1.208	-2.586	-1.926	15.584	6.008	6.894

Andere gebieden			Totaal		
30/09/08	30/09/09	30/09/10	30/09/08	30/09/09	30/09/10
2.734.004	3.202.365	3.129.963	9.582.701	10.631.164	10.882.636
25.550.113	32.638.177	32.904.456	118.033.301	127.318.873	134.858.558

TOELICHTING 4. Vastgoedbeleggingen

	2008	2009	2010
Stand per 1 oktober N-1	106.076.726	118.033.301	127.318.873
Verwervingen	154.923	8.100.000	3.770.860
Gekapitaliseerde uitgaven en projectontwikkelingen	3.310.024	1.245.403	3.643.403
Overboeking van vastgoed aangehouden voor verkoop	0	0	
Verkopen	-300.180	0	
Stijging/(daling) van de reële waarde	8.791.808	-59.831	125.422
Stand per ultimo N	118.033.301	127.318.873	134.858.558

De vastgoeddeskundige waardeert de vastgoedbeleggingen op kwartaalbasis overeenkomstig de nationale en internationale normen (IVS – International Valuation Standards) en daarmee samenhangende toepassingsprocedures, meer in het bijzonder wat schattingen van vastgoedbevals betreft. De reële waarde is gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde, exclusief overdrachtsrechten, die verkregen kan worden onder normale verkoopvoorwaarden tussen ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen. In deze waarde wordt geen rekening gehouden met de toekomstige investeringsuitgaven die het vastgoed zullen verbeteren, noch met de toekomstige voordelen die aan deze uitgaven verbonden zijn. Ze berust op de contante waarde (present value) van de netto toekomstige huurprijzen van elk gebouw na aftrek van de onderhoudskosten die ten laste van de eigenaars komen. De disconteringsvoet (discount ratio) hangt voornamelijk af van de gangbare disconteringsvoet op de investeringsmarkt, rekening houdend met de ligging en de kwaliteit van de gebouwen en van de huurders op het ogenblik van de waardering. De toekomstige huurprijzen worden geschat op basis van de bestaande contractuele huurprijzen en van de verwachtingen op de vastgoedmarkt voor het desbetreffende gebouw in de toekomstige perioden.

De verkoop van een gebouw is in theorie onderworpen aan overdrachtsrechten die geïnd worden door de Overheid. Het bedrag van dit recht hangt onder andere af van de overdrachtswijze, van het profiel van de koper en van de geografische ligging van het goed. De eerste twee voorwaarden, en dus het te betalen bedrag van de rechten, is

pas gekend wanneer de verkoop afgesloten is. Uit een overzicht van vroegere overdrachten uitgevoerd op de Belgische markt blijkt dat in de loop van de jaren 2003 tot en met 2005, de gemiddelde transactiekosten 2,5% bedragen. De waarschijnlijke opbrengstwaarde voor gebouwen van meer dan 2.500.000 €, na aftrek van rechten, overeenkomende met de reële waarde (fair value), zoals bepaald volgens het IFRS-referentiekader, kan worden bepaald door 2,5% rechten af te trekken van de beleggingswaarde. Dit percentage van 2,5% wordt zo nodig periodiek herzien en aangepast voor zover de op de institutionele markt vastgestelde afwijking groter is dan $\pm 0,5\%$. Voor de andere gebouwen werden de geldende registratierechten afgetrokken.

Op het ogenblik dat het gebouw wordt verworven, wordt de aanschaffingswaarde, inclusief overdrachtsrechten, geactiveerd op de balans en bij de eerste waardering door de vastgoeddeskundige geboekt op basis van de reële waarde (dat wil zeggen exclusief overdrachtsrechten). Het positieve of negatieve verschil tussen beide waarden wordt op de resultatenrekening (winst-en-verliesrekening) geboekt.

Verwervingen

- Site 5 : RN5/chausée de Fleurus 157 te 6041 Gosselies

In het eerste kwartaal van dit boekjaar heeft de Bevak op de Route Nationale (RN) 5 te Gosselies een gebouw verworven gelegen met een uitstekend uitstralings-effect. Dit gebouw wordt verhuurd aan "Inter-Carrelages" en ligt in een

gemengde omgeving met woon- en handelsruimten, vlakbij andere semi-industriële eigendommen van WEB cva.

Dit pand heeft een showroom (1.419 m²) en twee winkels (2.446 m² + 1.854 m²) alsook administratieve kantoren (604 m²), en beslaat een totale bebouwde oppervlakte van 6.323 m² op 1 hectare 1 are 79 centiare.

De beleggingswaarde werd in samenspraak met de verkoper vastgelegd op 3.250.000 € en de jaarhuur op 285.000 €. Op basis van een beschrijving met toelichting hebben de leden van de Raad van Bestuur dit project op 7 mei 2009 onderzocht en goedgekeurd overeenkomstig het beleggingsbeleid.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 59 van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks, heeft een door WEB cva erkende vastgoeddeskundige het pand geschat voorafgaand aan de verwerving. Volgens deze schatting bedroeg de beleggingswaarde 3.260.000 € en de reële waarde (fair value) 3.180.000 €. Naar deze maatstaven komt het gemiddelde rendement op de geïnde of contractueel vastgelegde huurgelden uit op 8,74% van de beleggingswaarde. Het nettohuurprijsniveau ligt 18,61% boven de normale geschatte huurwaarde (ERV – Estimated Rental Value) van het pand op de schattingsdatum. Het gebouw wordt verhuurd aan de verkoper voor een aanvankelijke vaste duur van 4 jaar die ingaat op de verwervingsdatum, te weten 1 december 2009.

- Site 14 : chaussée de Mons 56 te 6150 Anderlues

In het derde kwartaal van het boekjaar 2010 heeft WEB cva een gebouw gekocht volgens een project dat op 29 maart 2010 werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur die oordeelde dat dit perfect aansloot op het beleggingsbeleid van WEB cva.

Het betreft winkelruimte die verhuurd wordt aan Drink Market, gelegen naast een winkelgebouw van de Bevak. Voor WEB cva is deze verwerving de ideale gelegenheid om de volledige controle over het gebouw te krijgen, met name wat uit-

breidings- en/of aanpassingsmogelijkheden betreft. Het gebouw heeft een uitstekend uitstralingseffect en ligt in een omgeving met overwegend woon- en handelsruimten.

Het perceel bestaat een totale oppervlakte van 32 are 13 centiare op een bebouwde grondoppervlakte van ± 900 m². De beleggingswaarde werd in samenspraak met de verkoper vastgelegd op 281.250 €. Er werd een nieuwe huurovereenkomst gesloten met de huurder voor een duur van 9 jaar tegen een jaarhuur van 21.600 €. De termijn gaat in bij het verlijden van de authentieke akte, te weten op 27 april 2010.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 59 van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks heeft een door WEB cva erkende vastgoeddeskundige het goed geschat. Volgens deze waardeschatting komt de beleggingswaarde uit op 285.000 € en de reële waarde (fair value) op 253.333 €.

- Site 10 : rue de Namur 138 te 6041 Gosselies

In het derde kwartaal van het boekjaar 2010 heeft WEB cva een overeenkomst gesloten met één van haar huurders, Matimmo nv, waarmee op 25 juni 2004 een huurcontract werd ondertekend voor een duur van 27 jaar met betrekking tot twee handelsruimten, allebei gelegen op deze locatie. Op grond van deze overeenkomst ziet de huurder af van de huur van één van de twee handelsruimten, die momenteel leegstaat, in ruil voor een forfaitaire schadevergoeding van 239.610 € te betalen door WEB cva op de dag van de sleuteloverdracht en ondertekening van de authentieke akte houdende deze afstandsverklaring, te weten 26 april 2010. Deze aan de uittreedende huurder betaalde vergoeding bedraagt minder dan de tegenwaarde van 4,5 jaar toekomstige huurinkomsten. Op te merken valt dat een huurovereenkomst werd ondertekend met een nieuwe huurder die een goede reputatie en vaststaande kredietwaardigheid geniet. Deze huur zal ingaan na afronding van het sociaaleconomische dossier dat momenteel in behandeling is. In de eerste helft van het boekjaar 2011 zal dit een forse toename van de huurinkomsten tot gevolg hebben.

Projectontwikkelingen

- Site 9 : rue du Chemin de fer te 6041 Gosselies

Zoals gezegd werd op 6 april 2009 een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de aanleg van een gebouw van 2.500 m² op een deel van deze site. Een huurovereenkomst werd ondertekend met de "Groep Delhaize" voor een deel van het op te trekken gebouw (2.250 m²) als vestigingsplaats voor een supermarkt van de keten "Red". De huur wordt aangegaan voor een bepaalde duur van 27 achtereenvolgende jaren die ingaat zodra het gebouw volledig en overeenkomstig de gestelde eisen werd opgeleverd (naar verwachting in het eerste kwartaal van 2011. Deze eerste fase heeft al een weerslag van betekenis, aangezien de beleggingswaarde van de site in één jaar tijd met 27,72% is toegenomen van 5.390.000 € per 30 september 2009 naar 6.884.000 € .

De bouwwerkzaamheden werden opgestart in de loop van het boekjaar en worden momenteel voltooid. Per balansdatum bedraagt de hiermee gepaard gaande investering 1.000.000 € inclusief BTW.

Gekapitaliseerde uitgaven

Tijdens het verslagjaar heeft WEB cva niet alleen diverse beleggingen en investeringen uitgevoerd, maar ook verbouwings- en verbeteringswerkzaamheden op het eigen vermogen ten bedrage van 2.621.827 € op vastgoedactiva in de portefeuille. In detail zien deze transacties er als volgt uit:

- Site 30 : Rue Thomas Bonehill 30 te 6030 Marchienne Au Pont

In dit gebouw werd voor een bedrag van 120.000 € inclusief BTW geïnvesteerd voor de huurder "Xylowatt". Het betreft omvangrijke renovatiewerkzaamheden (leidingennet, verwarming, elektriciteit, ramen, isolatie enz.) voor een uitbreiding met 200 m² kantoorruimte, alsook de vernieuwing van de ramen in de bestaande kantoren. Voor deze werkzaamheden werd een avenant ondertekend dat voorziet in een bijkomende maandhuur van

3.125 € alsook in de mogelijkheid tot verlenging voor een nieuwe periode van 9 jaar.

- Site 5 : RN5/chausée de Fleurus 157 te 6041 Gosselies

In één van de twee gebouwen op deze site werd voor een bedrag van 175.000 € inclusief BTW geïnvesteerd:

- van dit bedrag gaat 112.000 € naar werkzaamheden voor de aanleg van parkeerruimte voor de huurder "Facq". Hoewel dit gebouw op 15 november 2008 werd opgeleverd aan de huurder, kunnen deze werkzaamheden pas worden uitgevoerd na het voltooien van de werkzaamheden die ten laste van de huurder komen.

- Het overige, zijnde ± 63.000 €, gaat naar inrichtingswerkzaamheden en werkzaamheden om het leegstaande gedeelte van de hal in twee delen te splitsen. Elke ruimte werd op 1 november 2009 opgeleverd aan twee nieuwe huurders ("Sentiers du Monde" / "Forem") voor een duur van 9 jaar.

- Site 6: rue de l'Industrie 23 te 4700 Eupen

Hier werden isolatiewerkzaamheden uitgevoerd ten bedrage van 35.000 € inclusief BTW voor de huurder "Eupener Karting Indoor".

- Site 9 : rue du chemin de fer te 6041 Gosselies

In dit pand werd 85.000 € inclusief BTW geïnvesteerd met het oog op uitbreidingswerkzaamheden voor 50 m² ruimte om sanitair en kleedkamers van "Planet Foot" onder te brengen.

- Site 13 – City Nord te 6041 Gosselies

- Dit gebouw werd in augustus 2009 opgeleverd aan de huurder (Messaline) voor een duur van 9 jaar. Een bedrag van 50.000 € inclusief BTW werd geïnvesteerd in afbouwwerkzaamheden alsook om op een ongebruikt oppervlakte een magazijn van ± 325 m² op te trekken. Voor dit magazijn wordt een bijkomende jaarhuur aangerekend van 10.200 €.

- Na de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning in augustus 2009, werden tijdens het boekjaar ingrijpende gevelverbouwingen uitgevoerd en werd de galerij opnieuw aangelegd, goed voor een investering van 1.490.000 € inclusief BTW. Bepaalde huurovereenkomsten zijn reeds ingegaan en leveren niet alleen extra huurinkomsten op van om en bij 30.500 €, maar doen ook de site met 75,61% in waarde toenemen vergeleken met de vorige jaarafsluiting (5.853.000 € tegenover 3.333.000 €). Deze opwaardering zal nog sterker tot uitdrukking komen in het eerste kwartaal van het boekjaar 2011.

- Er werd 380.000 € inclusief BTW geïnvesteerd voor uitbreidingswerken van 200 m² van de winkel "Rack Store" (ramen en deuren, aluminiumwerk, dakconstructie, isolatie enz.). Voor deze werkzaamheden werd in april 2009 een nieuwe huurovereenkomst ondertekend die voorziet in de verlenging van de huurtermijn voor een nieuwe periode van 9 jaar en in een bijkomende maandhuur van 3.000 €, die wordt geïnd sinds de oplevering van de uitbreiding met ingang van 15 april 2010.

- Na het vertrek van de uittredende huurder "Tissus du Chien Vert" werd hier 80.000 € inclusief BTW geïnvesteerd aansluitend op de ondertekening van een nieuwe huurovereenkomst met de keten "Kvik". Dit bedrag ging naar binnenwerk (leidingennet, ramen, vloerplaat uit polybeton) en buitenwerk (heraanleg van de parkeerruimte en groenzones).

- Site 33 : avenue J. Mermoz, 29 te 6041 Gosselies

In één van de twee gebouwen op deze site werd voor een bedrag van 85.000 € inclusief BTW geïnvesteerd:

- er werden ten bedrage van ± 52.000 € inclusief BTW vergrotingswerken uitgevoerd voor ± 120 m² kantoorruimte die verhuurd wordt aan "Enercon", waarna de jaarhuur werd herzien en verhoogd met 33.600 € vanaf 1 december 2009. 13.000 € inclusief BTW ging naar verbouwing- en verbeteringswerkzaamheden om het

leegstaande deel van een hal in twee delen te splitsen als gevolg van het faillissement van de uittredende huurder. Elke ruimte werd in maart 2010 opgeleverd aan twee nieuwe huurders ("Carglass" en "Sofa Center").

- in een ander gebouw op dezelfde site werd na het vertrek van de uittredende huurder om en bij 20.000 € inclusief BTW geïnvesteerd aansluitend op de ondertekening van een nieuwe huurovereenkomst met het OCMW van Charleroi. Het betreft hoofdzakelijk werkzaamheden ter verbetering van kantoren en verwarmingsinstallaties.

- Site 32 : rue de la Pépinière 5 te 6041 Gosselies

Hier werd 40.000 € inclusief BTW geïnvesteerd in verbouwing- en elektriciteitswerken om een deel van het gebouw (320 m²) op te splitsen voor de huurder "Vice Versa", die het pand in gebruik heeft genomen op 1 maart 2010 voor een duur van 9 jaar tegen een jaarhuur van 24.000 €.

- Site 12 : rue de l'Esperance te 6220 Fleurus

Na het vertrek van de uittredende huurder werd hier 25.000 € inclusief BTW geïnvesteerd aansluitend op de ondertekening van een nieuwe huurovereenkomst met "Greyday'S". Het betreft hoofdzakelijk gas- en elektriciteitswerken.

Naast de bovengenoemde investeringen heeft de Vennootschap diverse bedragen geïnvesteerd in de verbouwing en verbetering van bestaande gebouwen met als doel de huurinkomsten te optimaliseren. Per 30 september 2010 werd in totaal 55.000 € geïnvesteerd in het vastgoed waaruit het vermogen van WEB cva is samengesteld.

TOELICHTING 5. Handelsvorderingen en dubieuze vorderingen

	2008	2009	2010
Handelsvorderingen	2.239.284	2.066.672	1.988.925
Handelsdebiteuren	2.211.789	2.073.597	2.019.246
Credit-debiteuren	-14.480	-6.925	-31.497
Op te stellen facturen	41.975	0	0
Te ontvangen creditnota's	0	0	1.176
Dubieuze vorderingen	208.290	420.824	485.194
Geboekte waardeverminderingen op dubieuze vorderingen	-208.290	-420.824	-485.194

De huren moeten worden vooruitbetaald. De facturen voor de aan de huurders doorgerekende kosten zijn betaalbaar 30 dagen einde maand.

Rangschikking naar ouderdom	2008	2009	2010
Handelsvorderingen	2.211.789	2.073.597	2.019.246
Vervallen ← 30 dagen	1.869.133	1.668.815	1.667.546
Vervallen 30 – 59 dagen	165.464	153.312	104.573
Vervallen 60 – 90 dagen	25.531	17.341	12.802
Vervallen → 90 dagen	151.661	234.129	234.326

Indeling naar klantentype	2008	2009	2010
Handelsvorderingen	2.211.789	2.073.597	2.019.246
Overheidsinstellingen	30.374	43.132	77.327
Rechtspersonen (vennootschappen)	2.161.689	1.994.179	1.896.891
Natuurlijke personen	19.726	36.286	45.028

Dubieuze vorderingen – mutatieoverzicht	2008	2009	2010
Per eind vorig boekjaar	234.905	208.290	420.824
Toevoegingen	27.099	260.843	126.488
Bestedingen	-53.167	-36.879	-21.071
Terugnemingen	-547	-11.430	-41.047
Per eind boekjaar	208.290	420.824	485.194

Dagelijks wordt uiterst nauwkeurig follow-up gegeven aan het klantenbestand op basis van een lijst met vervallen huren.

Op te merken valt dat de huurcontracten voorzien in een bankwaarborg gelijk aan drie maanden huur en in een vooruitbetaling van de driemaandelijke vervallen huurgelden.

Om het verliesrisico bij faillissement te beperken, werd besloten in de huurovereenkomsten een driemaandelijke kostendekkingssom op te nemen voor de huurlasten en belastingen. In het laatste kwartaal van het boekjaar worden de belastingen op jaarbasis geregulariseerd.

Wordt er ondanks de genomen maatregelen toch huurachterstand vastgesteld, dan onderzoekt de geschillendienst hoe groot het door de Bevak gelopen potentiële risico is. Deze risicoscreening wordt uitgevoerd op basis van de opgedane ervaring, klantgegevens uit het verleden, het profiel en de kredietwaardigheid van de klant, de gestelde waarborgen enz.

Bij niet-betaling op de vervaldag of zodra het bedrag opeisbaar wordt, worden alle uit hoofde van huurovereenkomsten verschuldigde bedragen die niet op de vervaldatum of op de datum van opeisbaarheid zijn betaald, van rechtswege

en zonder ingebrekestelling vermeerderd met moratoire interesten tegen het tarief van 1% per maand.

Bij niet-betaling 30 dagen na de vervaldag, wordt bij ter post aangetekend schrijven een aanmaning verstuurd naar de schuldenaar. Als de schuldenaar geen gevolg daaraan geeft, komt het dossier terecht bij de juridische adviseur van WEB cva, met dien verstande dat alle kosten en interesten voor rekening van de schuldenaar zijn.

Drie faillietverklaringen tijdens het boekjaar 2009 werden nog steeds niet afgesloten:

* De faillietverklaring de dato 4 mei 2009 is nog steeds niet afgesloten. De schuld bedroeg 124.331,72 €, maar de huurwaarborg ten bedrage van 25.762,50 € werd teruggeïnd op 24 september 2009. Het saldo van 98.569,22 €, waarvoor de juridisch adviseur van WEB cva weinig hoop heeft die som ooit terug te krijgen, werd overgeboekt naar de post "Dubieuze vorderingen" bij afsluiting van het boekjaar 2010. Mocht WEB cva een deel van de vorderingen tegen alle verwachting in toch terugkrijgen tijdens het boekjaar, dan wordt dit bedrag verwerkt in de post "Terugnemingen van waardeverminderingen".

* Wat betreft de faillietverklaring de dato 14 september 2009, niettegenstaande de huurachterstallen uitkwamen op 87.414,59 € (zie pagina 47 - 48 van het financiële halfjaarverslag 2010), werd in de aangifte van schuldvordering die ter griffie van de rechtbank werd neergelegd 169.836 € gevorderd waaronder inbegrepen een opzeggingsvergoeding gelijk aan zes maanden huur, alsook de vergoeding voor bezitneming onder curatele. De gestelde huurwaarborg ten bedrage van 15.617,29 € zal worden teruggeïnd. Tot op heden is het dossier nog steeds niet afgesloten. WEB cva zal volgens haar juridisch adviseur de bevoorrechte schuldvordering (die 50% van het gevorderde bedrag uitmaakt) kunnen terugkrijgen. Voorzichtigheidshalve en met het oog op de transparantie tegenover de aandeelhouders van WEB cva werd een bedrag van 35.898,65 € verwerkt onder "Dubieuze vorderingen" bij de afsluiting van het boekjaar 2009. Verder werd nog een bedrag van 36.072,14 € geboekt onder

"Dubieuze vorderingen" bij de afsluiting van het boekjaar 2010. WEB cva heeft bijgevolg goede hoop tijdens het boekjaar 2011 vorderingen terug te zullen krijgen; deze bedragen zullen verwerkt worden onder "Terugnemingen van waardeverminderingen".

* Wat betreft de faillietverklaring de dato 5 oktober 2009, niettegenstaande de huurachterstallen uitkwamen op 26.657,88 €, werd de gestelde huurwaarborg ten bedrage van 8.913,00 € teruggeïnd op 28 januari 2010. Bijgevolg komt het saldo uit op 17.744,88 €. Dit bedrag werd geboekt onder "Dubieuze vorderingen" bij de halfjaarafsluiting 2010 (zie pagina 47 - 48 van het financiële halfjaarverslag 2010). Toch is er hoop dat WEB cva de vordering terug zal kunnen krijgen via het voorrecht van de verhuurder. Deze mogelijkheid ligt thans ter studie. Overigens wordt in de aangifte van schuldvordering, die ter griffie van de rechtbank werd neergelegd 44.757,87 € gevorderd waaronder inbegrepen een opzeggingsvergoeding gelijk aan zes maanden huur. Het dossier is nog steeds niet afgesloten, maar als vorderingen worden geïnd in de loop van het boekjaar 2011, zullen de bijbehorende bedragen worden verwerkt onder "Terugnemingen van waardeverminderingen".

Overigens heeft WEB cva in januari 2010 een insolvente schuldenaar uitgezet. De uitstaande vordering van WEB cva op deze schuldenaar bedroeg 109.958,16 €. Met het oog op de terugkrijging van deze schuld werd voor een bedrag van 4.786,55 € bewarend beslag onder derden gelegd bij ING. De volledige schuld werd voor transparantiedoelinden overgeboekt naar "Dubieuze vorderingen" bij afsluiting van het boekjaar 2010. Mocht WEB cva een deel van de vorderingen tegen alle verwachting in toch terugkrijgen tijdens het boekjaar, dan zal dit bedrag worden verwerkt in de post "Terugnemingen van waardeverminderingen".

Het strafrechtelijk onderzoek dat sinds 2009 aan de gang is tegen één van de huurders van WEB cva die twee gebouwen inneemt, werd nog steeds niet afgesloten. De vennootschappen werden failliet verklaard sinds medio 2009.

Voor de eerste vennootschap werd een aangifte van schuldvordering ingediend ten bedrage van 99.096,88 € (inclusief achterstallen, vergoeding voor bezitneming onder curatele en de eventuele bewoningsvergoeding), terwijl de uitstaande vordering gelijk was aan 41.011,40 €, waarvan 5.528,65 € werd teruggeïnd op 13 oktober 2009. Er blijft dus een restschuld over van 35.482,75 €, waarvoor WEB cva weinig hoop heeft die ooit terug te krijgen. Dit bedrag werd bijgevolg overgeboekt naar "Dubieuze handelsvorderingen" bij afsluiting van het boekjaar 2010. Mocht WEB cva een deel van de vorderingen tegen alle verwachting in toch terugkrijgen tijdens het boekjaar, dan zal dit bedrag worden verwerkt in de post "Terugnemingen van waardeverminderingen".

Voor de tweede vennootschap werd een aangifte van schuldvordering ingediend ten bedrage van

43.681,08 € (inclusief achterstallen, vergoeding voor bezitneming onder curatele en de eventuele bewoningsvergoeding) terwijl de uitstaande vordering gelijk was aan 25.508,48 €, waarvan 2.935,10 € werd teruggeïnd op 13 oktober 2009. Er blijft dus een restschuld over van 22.573,38 €, waarvoor WEB cva weinig hoop heeft die ooit terug te krijgen. Dit bedrag werd bijgevolg overgeboekt naar "Dubieuze handelsvorderingen" bij afsluiting van het boekjaar 2010. Mocht WEB cva een deel van de vorderingen tegen alle verwachting in toch terugkrijgen tijdens het boekjaar, dan zal dit bedrag worden verwerkt in de post "Terugnemingen van waardeverminderingen".

Meer bijzonderheden over de risico's verbonden aan financiële instrumenten staan in het begin van dit verslag, in het gedeelte "Risicofactoren: financiële risico's".

TOELICHTING 6. Geldmiddelen en kasequivalenten

	2008	2009	2010
Liquide middelen	162.060	223.764	238.939

WEB cva heeft structurele schulden en beschikt bijgevolg niet over kasoverschotten. In deze post staat het saldo van de bankrekeningen per balansdatum van elk boekjaar.

Meer bijzonderheden over de risico's verbonden aan financiële instrumenten staan in het begin van dit verslag, in het gedeelte "Risicofactoren: financiële risico's".

TOELICHTING 7. Overlopende rekeningen - actief

	2008	2009	2010
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	2.390	0	0
Voorafbetaalde vastgoedkosten	278.115	292.358	301.482
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	2.048	35	0
Andere	29.709	5.596	52.088
Totaal	312.263	297.989	353.570

Aangezien de Bevak haar boekjaar afsluit per 30 september, worden de jaarlijkse kosten overgedragen naar het volgende boekjaar op tijdseven-

redige basis voor een kwartaal. Voor de Bevak gaat het in hoofdzaak om de onroerende voorheffing en verzekeringspremies.

TOELICHTING 8. Eigen vermogen

WEB cva maakt de informatie bekend zoals voorgeschreven in artikel 15, § 1, en in artikel 18, § 1 van de wet van 2 mei 2007 op de openbaarheid van belangrijke deelnemingen in genoteerde vennootschappen, op grond waarvan het verplicht is een transparantieverklaring te verstrekken voor elke overschrijding van een drempelwaarde van

5% of een veelvoud van 5% van het kapitaal van een genoteerde vennootschap. Op basis van de informatie die WEB cva heeft ontvangen op 30 september 2010 ziet de aandeelhoudersstructuur er evenwel als volgt uit wat deelnemingen van meer dan 5% betreft:

Totaal aantal door WEB cva uitgegeven aandelen per 30 september 2010	2.302.791	100%
Aantal aandelen in handen van in onderling overleg handelende aandeelhouders ⁽¹⁾:	1.422.793	61,79 %
Verdeling van dit aandelenbezit:		
1. Stichting Administratiekantoor Valaur ⁽²⁾	1.223.263	53,12%
2. Warehouses Estates Belgium nv	610	0,03 %
3. Robert Jean Wagner	139.248	6,05%
4. Robert Laurent Wagner	28.000	1,22%
5. Valérie Wagner	31.672	1,38%
5. Valérie Wagner		
Free float (vrij verhandelbare aandelen)	879.998	38,21 %

⁽¹⁾ Het onderling overleg betreft de uitoefening van stemrechten.

⁽²⁾ SAK wordt aangehouden door Robert Jean Wagner (ten belope van 899.873 certificaten), Valérie Wagner (ten belope van 27.840 certificaten), Robert Laurent Wagner (ten belope van 27.840 certificaten), Claire Fontaine (ten belope van 212.030 certificaten) en Jarmila Schreilova (ten belope van 55.680 certificaten).

Verloop van het kapitaal van de Bevak

Per 30 september 2010 bedraagt het maatschappelijk kapitaal van WEB cva 6.700.000 EUR. Dit kapitaal wordt vertegenwoordigd door 2.302.791 volgestorte aandelen zonder vermelding van no

minale waarde, die dezelfde rechten en dezelfde voordelen verlenen. Er is slechts één enkele categorie van aandelen.

	Kapitaal	Aantal aandelen	Toelichting
17/09/1998	4.969.837 €	2.028.860	Eerstehands openbare uitgifte (beursgang of IPO – Initial Public Offering)
26/02/1999	4.973.268 €	2.028.996	Uitgifte van 136 aandelen na de fusie door overname van Immowa nv
06/10/2000	4.984.671 €	2.029.982	Uitgifte van 986 aandelen na de fusie door overname van Cems nv en Winimo nv
	5.000.000 €	2.029.982	Omzetting van het kapitaal in euro en kapitaalverhoging ten belope van 15.328,87 € door onttrekking aan de overgedragen resultaten
30/09/2004	6.700.000 €	2.302.791	Uitgifte van 272.809 aandelen na de fusie door overname van Imobec nv

TOELICHTING 9. Reserves

	2008	2009	2010
Wettelijke reserve	40.376	40.376	40.376
Onbeschikbare reserves	46.020.308	46.020.308	0
Beschikbare reserves	2.434.431	2.455.361	48.475.669
Totaal	48.495.114	48.516.044	48.516.044

Zie voor meer bijzonderheden toelichting 8 over de mutatie in eigen vermogen in voorliggend verslag.

TOELICHTING 10. Langlopende verplichtingen

	2008	2009	2010
Langlopende financiële schulden	20.147	34.692	42.903
- <i>Ontvangen huurwaarborgen</i>	20.147	34.692	42.903
Uitgestelde belastingverplichtingen	0	0	0
Totaal	20.147	34.692	42.903

In deze post staan uitsluitend de huurwaarborgen die rechtstreeks gestort werden op de bankrekeningen van WEB cva. Na afloop van de huurovereenkomst wordt een plaatsbeschrijving opgemaakt in bijzijn van de betrokken partijen.

Als niemand bezwaar daartegen maakt, wordt de huurwaarborg teruggegeven aan de huurder. Zo niet, wordt de huurwaarborg gebruikt om het gehuurde pand opnieuw in goede staat te brengen.

TOELICHTING 11. Financiële schulden en afgeleide instrumenten

Alle financiële schulden van de Bevak worden aangegaan tegen variabele of zwevende rentevoet (EURIBOR-rente + marge), zodat zij kan

profiteren van de lage kortetermijnrente. In detail zien deze financiële schulden of verplichtingen er als volgt uit:

	2008	2009	2010
1. Straight Loan Dexia Bank nv	20.600.000	24.850.000	30.670.000
2. Straight Loan BNP Paribas Fortis nv	0	4.000.000	3.800.000
3. Straight Loan ING nv	4.960.000	4.450.000	5.000.000
Totaal kortlopende financiële verplichtingen	25.560.000	33.300.000	39.470.000
4. Reële waarde van de afgeleide instrumenten	153.150	1.757.283	2.402.534
Totaal andere kortlopende financiële verplichtingen	153.150	1.727.283	2.402.534

1. Per 5 oktober 2009 werd het opneembare kredietbedrag van de door Dexia Bank nv toegekende lening zonder zekerheidsstelling ("Straight Loan") met variabele rente, opgetrokken van 30.000.000 € naar 33.000.000 €. Elke partij mag de kredietopening bij ter post aangetekend schrijven beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van één maand.

2. De Vennootschap heeft op 06.02.06 een kredietopeningsovereenkomst met variabele rente gesloten met BNP Paribas Fortis nv. Deze overeenkomst betreft een kredietlijn van het type "Straight Loan" ten bedrage van 4.000.000 €. Op grond van deze overeenkomst is BNP Paribas Fortis nv gerechtigd, zonder opgave van reden, de kredietopening te beëindigen of het gebruik

ervan op te schorten bij ter post aangetekend schrijven met inachtneming van een opzeggingstermijn van 30 dagen te rekenen vanaf de verzendingsdatum. Verder is het BNP Paribas Fortis nv toegestaan, zonder opgave van reden, het ongebruikte deel van de kredietlijn met onmiddellijke ingang en zonder ingebrekestelling op te schorten of op te zeggen.

3. De Bevak heeft op 11.12.07 een kredietopeningsovereenkomst met variabele rente gesloten met ING nv. Deze overeenkomst betreft een kredietlijn van het type "Straight Loan" ten bedrage van 5.000.000 €. Het is ING nv te allen tijde en zonder rechtvaardiging toegestaan deze overeenkomst te beëindigen of de uitwerking ervan voor het geheel of ten dele op te schorten

met inachtneming van een opzeggingstermijn van 15 dagen wat het opgenomen kredietbedrag betreft, en zonder opzeggingstermijn wat het niet-opgenomen kredietbedrag betreft.

4. Met als doel zich in te dekken tegen schommelingen van de op financiële schulden betaalde rente, heeft de Bevak op 8 augustus 2008:

- met BNP Paribas Fortis nv een 10-jarig renteafdekkingscontract gesloten ten belope van 15.000.000 €, ingaand op 12 augustus 2008 tegen een vaste rentevoet van 3,35% per jaar, met de mogelijkheid voor BNP Paribas Fortis nv om dit contract iedere drie maanden te beëindigen vanaf 12 november 2008;
- met DEXIA Bank nv een 5-jarig renteafdekkingscontract gesloten ten belope van 10.000.000 €, ingaand op 12 augustus 2008 tegen een vaste rentevoet van 3,85% per jaar, met de mogelijkheid voor DEXIA Bank nv om dit contract iedere drie maanden te beëindigen vanaf 12 november 2008.

De kosten voor de verschillende renteafdekkingstransacties gedurende het boekjaar werden verwerkt in de post "Interestkosten" voor een bedrag van -713.181 €, terwijl op de vorige balansdatum een bedrag van -94.242 € als last werd opgenomen. Per 30 september 2010 werden de renteafdekkingsinstrumenten als schuld gewaardeerd op 2.402.534 €, tegenover 1.757.283 € per 30 september 2009. De wijzigingen in reële waarde van de financiële instrumenten worden opgenomen in het financiële resultaat in de post "Andere financiële kosten" ten bedrage van -645.251 € tegenover -1.604.133 € bij de jaarafsluiting 2009, aangezien de strenge voorwaarden in IAS 39 met betrekking tot een kasstroomafdekking niet worden nageleefd.

Op basis van een model waarvan de ingevoerde gegevens uitsluitend berusten op marktgegevens behoort de reële waarde (fair value) van de afgeleide financiële instrumenten (derivaten) tot niveau 2. Wat dat betreft moet een entiteit overeenkomstig IFRS 7 (Financiële instrumenten: informatieverschaffing) de waarderingen tegen reële waarde van haar financiële instrumenten classificeren volgens een reëlewaardehiërarchie die het belang van de bij de waarderingen gebruikte inputs weerspiegelt. Deze reëlewaardehiërarchie moet de volgende niveaus hebben:

- genoteerde prijzen op actieve markten voor hetzelfde instrument (zonder het instrument aan te passen of de samenstelling ervan te wijzigen) (niveau 1);
- de genoteerde prijzen op actieve markten voor identieke activa of verplichtingen en de waarderingstechnieken waarvan alle belangrijke inputs berusten op waarneembare marktgegevens (niveau 2); en
- de waarderingstechnieken waarvan de belangrijke inputs niet allemaal berusten op waarneembare marktgegevens (niveau 3).

De algemene voorwaarden van kredietopeningen voor ondernemingen zijn op aanvraag verkrijgbaar bij de betrokken financiële instellingen.

Wat de bankconvenanten betreft, wordt verwezen naar punt 20.1.

Meer bijzonderheden over de risico's verbonden aan financiële instrumenten staan in het begin van dit verslag, in het gedeelte "Risicofactoren: financiële risico's".

TOELICHTING 12. Handelsschulden en andere kortlopende schulden

	2008	2009	2010
Leveranciers	860.164	398.446	1.396.952
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	168.494	235.639	122.754
Totaal	1.028.658	634.084	1.519.706

Deze post bevat enerzijds het totaal van de onbetaalde aankoopfacturen (schulden aan leveran-

ciers) en anderzijds de verschuldigde belastingen (belastingenschulden).

Op te merken valt dat de toename van de post "Leveranciers" in hoofdzaak het gevolg is van de facturatie van diverse werkzaamheden door verschillende aannemers.

De BTW en de nog te betalen onroerende voorheffing maken eveneens deel uit van deze post. Meer bijzonderheden over de risico's verbonden aan financiële instrumenten staan in het begin van dit verslag, in het gedeelte "Risicofactoren: financiële risico's".

TOELICHTING 13. Andere kortlopende verplichtingen

	2008	2009	2010
II Kortlopende verplichtingen			
E. Andere kortlopende verplichtingen	65.631	458.267	83.911
- Dividenden op vervallen coupons	65.631	83.267	83.911
- Diverse verplichtingen		375.000	

In deze rubriek staan de gezamenlijke vervallen, maar nog niet door de aandeelhouders geïnde coupons.

verse verplichtingen. Deze geldmiddelen werden overgemaakt aan de vennootschap Bel Is Immo nv na publicatie van het jaarverslag 2009.

Bij afsluiting van het vorige boekjaar werden de geldmiddelen die de Bevak ontvangen heeft uit de verkoop van een stuk grond in Spanje voor 375.000 € toegewezen aan een rekening voor di-

Deze transactie werd in detail toegelicht in het vorige jaarverslag in het hoofdstuk "Bestuursverslag", deel B "Belangrijkste verrichtingen van het boekjaar 2009".

TOELICHTING 14. Overlopende rekeningen - passief

	2008	2009	2010
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	2.385.210	2.425.971	2.513.284
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	58.816	54.040	60.723
Totaal	2.444.027	2.480.011	2.574.007

Deze post geeft hoofdzakelijk de vervroegde facturatie van huurgelden aan de gezamenlijke huurders van de Bevak weer.

In de meeste huurcontracten zijn clausules opgenomen met als doel de ongunstige gevolgen voor de Vennootschap te beperken bij een negatieve variatie van het indexcijfer.

TOELICHTING 15. Huurcontracten

De Vennootschap verhuurt haar vastgoedbeleggingen voornamelijk op basis van commerciële of gemeenrechtelijke huurovereenkomsten. Bij gelegenheid sluit de Vennootschap overeenkomsten "ter bede" (tot wederopzeggens toe, huurtermijn die maandelijks, zesmaandelijks of zelfs jaarlijks wordt verlengd). Het aandeel van dergelijke overeenkomsten is te verwaarlozen (kleiner dan 0,5%) vergeleken met alle huurovereenkomsten samen.

Er wordt doorgaans een bankwaarborg gevraagd gelijk aan drie maanden huur. Hoewel de huurbedragen driemaandelijks of zesmaandelijks moeten worden vooruitbetaald, wordt eveneens een kostendekkingsom gevraagd voor huurlasten en belastingen voor rekening van de Vennootschap die jaarlijks geregulariseerd en doorberekend worden.

De Bevak bezit vijf terreinen die ze verhuurt aan huurders die er zelf hun gebouw hebben opge-

trokken. In dit geval valt op te merken dat de bouwwerken eigendom van de verhuurder worden wanneer de huurder vertrekt of na afloop van de huurtermijn wanneer de huur niet verlengd wordt.

In de volgende tabel staat een overzicht van de toekomstige niet-geïndexeerde huurgelden waarvan de inning zeker is tot de eerstvolgende vervaldag ervan.

	2008	2009	2010
Niet later dan één jaar	9.128.703 €	9.741.088 €	10.757.778 €
Later dan één jaar en niet later dan vijf jaar	9.732.527 €	13.050.463 €	14.785.026 €
Later dan vijf jaar	131.615 €	1.345.632 €	1.176.072 €
Totaal	18.992.845 €	24.137.183 €	26.718.876 €

De huurprijsindexering heeft de Bevak gedurende de boekjaren 2008, 2009 en 2010 een bedrag op-

geleverd van respectievelijk 288.392 €, 45.415 € en 12.893 €.

TOELICHTING 16. Met verhuur verbonden kosten

	2008	2009	2010
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-27.099	-260.843	-126.488
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	763	11.430	41.047
Totaal	-26.337	-249.412	-85.441

De Bevak betreft haar eigen lokalen en betaalt bijgevolg geen huur aan derden.

De waardeverminderingen en terugnemingen

van waardeverminderingen op handelsvorderingen worden nader omschreven in toelichting 6 "Handelsvorderingen en dubieuze vorderingen".

TOELICHTING 17. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

	2008	2009	2010
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar ten laste van de huurder	505.218	560.262	589.867
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	821.106	933.564	953.012
Totaal	1.326.324	1.493.826	1.542.879

TOELICHTING 18. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

	2008	2009	2010
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-607.759	-622.921	-624.160
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-917.781	-1.001.027	-1.031.354
Totaal	-1.525.540	-1.493.826	-1.655.514

In hoofde van de Bevak zijn de door de eigenaar gemaakte huurlasten die echter ten laste komen van de huurder, de kosten voor het verbruik van water, elektriciteit en gas alsook voor het onderhoud en de bewaking van de verhuurde gebouwen.

Driemaandelijks wordt de stand van de verschillende meters opgenomen en doorgegeven voor doorrekening aan elke klant die geen eigen meter heeft.

De groenzones worden periodiek onderhouden door de Bevak. Deze dienst wordt georganiseerd door de Bevak, maar de daaruit voortvloeiende financiële kosten zijn voor rekening van de huurder. Het betreft een forfaitair bedrag dat berekend is op basis van de bebouwde oppervlakte en dat jaarlijks geïndexeerd wordt.

De vastgoedlocaties waarvoor een bewakingsdienst is gepland maken eveneens het voorwerp uit van een doorrekening.

Voor bepaalde huurders worden de huurlasten periodiek op voorhand gefactureerd. Deze huurlasten worden op jaarbasis geregulariseerd. Daardoor kan een licht verschil bestaan tussen de daadwerkelijk aan de huurders gefactureerde huurlasten en die welke WEB cva effectief op zich neemt.

Bepaalde door de huurders gemaakte kosten kunnen worden gedragen door de Bevak. Het betreft de gemeenschappelijke verlichting van de vastgoedlocaties of algemene onderhoudskosten die bedoeld zijn om het vastgoedbestand van de Bevak in perfecte staat te houden.

Voor bepaalde onroerende voorheffingen wordt bovendien een bezwaarschrift ingediend bij de belastingadministratie. Als deze bezwaarschriften worden aanvaard, wordt de terugbetaling van de onroerende voorheffing geboekt in de post XV "Andere operationele opbrengsten en kosten" die nader wordt omschreven in toelichting 24.

TOELICHTING 19. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

	2008	2009	2010
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	61.953	84.652	70.987
Totaal	61.953	84.652	70.987

Omwille van de uniformiteit staat de Bevak erop de visuele communicatie op haar vastgoedlocaties onder controle te houden. Daartoe stelt ze

verschillende reclameruimten ter beschikking die driemaandelijks worden gefactureerd aan de huurders die er gebruik van willen maken.

TOELICHTING 20. Technische kosten

	2008	2009	2010
Recurrente (terugkerende) kosten	-171.608	-176.452	-155.141
- Verzekeringspremies	-171.608	-176.452	-155.141
Niet-recurrente (eenmalige) kosten	-544.260	-613.189	-849.652
- Uitgaven verbonden met verbetering van gebouwen	-305.158	-389.356	-469.645
- Erelonen	-239.103	-223.833	-380.007
Totaal	-715.868	-789.641	-1.004.793

Het betreft hoofdzakelijk kosten voor technische en juridische consultancy, studies en adviesverlening in verband met verbouwings- en verbeteringswerkzaamheden voor bestaande en nieuwe gebouwen.

Alleen al de beleggingen en gekapitaliseerde uitgaven in toelichting 4 van dit verslag verklaren de belangrijke toename van de kosten die WEB cva tijdens het verslagjaar heeft gemaakt.

Het betreft met name studies die verband houden met de inwerkingtreding van nieuwe normen, zoals de minimale eisen inzake energieprestaties en binnenklimaat van gebouwen (EPB-energieprestatieregelgeving of de Waalse tegenhanger PEB – Performance Energétique des Bâtiments), haalbaarheidsstudies enz.

TOELICHTING 21. Commerciële kosten

	2008	2009	2010
Makelaarscommissies	-46.823	0	-52.936
Publiciteit	-38.525	-24.319	-38.972
Juridische kosten	-13.835	-26.313	-17.957
Totaal	-99.182	-50.633	-109.866

De toename van de kosten is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de post "Makelaarscommissies". De Bevak roept tijdelijk de hulp in van vastgoedbemiddelaars om de duur van de huurleegstand

tot een minimum beperkt te houden. Deze vastgoedbemiddelaars worden per afzonderlijk geval vergoed op commissiebasis.

TOELICHTING 22. Beheerskosten vastgoed

	2008	2009	2010
Externe beheersvergoedingen	-350.797	-402.812	-416.503
- Erelonen van de zaakvoerder	-287.481	-318.935	-326.479
- Erelonen van de vastgoeddeskundige	-63.316	-83.877	-90.024
Beheerskosten van het patrimonium	-122.746	-132.891	-148.412
- Advocaten	-10.000	-14.303	-27.612
- Taksen en heffingen	-112.746	-118.588	-120.800
Totaal	-473.543	-535.703	-564.915

De beheersvergoedingen worden overeenkomstig de statuten vastgelegd en bedragen 3% van de huurinkomsten van de Bevak. Deze zijn met 2,37% gestegen van 10.631.164 € per 30 septem-

ber 2009 tot 10.882.636 € per 30 september 2010 en houden daarmee gelijke tred met de toename van de huurinkomsten.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 56 van het Koninklijk besluit 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks wordt het vastgoedbezit driemaandelijks gewaardeerd door een vastgoeddeskundige die erkend is door de CBFA. De

vergoeding van de vastgoeddeskundige wordt bepaald op basis een percentage ten belope van 0,0135% van de waarde van het vastgoedbezit van de Bevak.

TOELICHTING 23. Algemene kosten van de Vennootschap

	2008	2009	2010
Financiële en boekhoudkundige vergoedingen	47.417	147.815	214.953
Erelonen van commissarissen-revisoren	20.000	24.200	27.307
Diverse erelonen	0	12.640	27.252
Juridische erelonen	16.367	11.250	4.250
Erelonen van de vastgoeddeskundige *	59.992	0	0
Secretariaatskosten	22.330	68.992	40.692
Kosten voor geschillenregeling	3.261	12.794	3.306
ICT-prestaties	4.064	15.076	3.770
Deelnames aan studiedagen en beurzen	3.450	2.831	21.369
Financiële dienstverlening Artesia	26.002	27.639	31.609
Bestuurdersvergoedingen	39.563	35.688	52.500
Andere algemene kosten	19.428	76.703	98.541
Totaal	-261.874	-435.629	-525.549

* De in het boekjaar 2008 geboekte kosten van vastgoedvergoedingen hebben betrekking op de waarderingen van specifieke gebouwen die binnenkort verworven zullen worden. De terugkerende kosten van vastgoedvergoedingen, dat wil zeggen met betrekking tot de driemaandelijks waardering van de onroerende goederen, worden in de resultatenrekening verwerkt op de post XII. "Beheerskosten vastgoed" en nader omschreven in toelichting 22.

De toename van het vastgoedbezit van de Bevak heeft, samen met de toepassing van de nieuwe IAS/IFRS-standaarden geleid tot een forse stijging van de boekhoudkundige, financiële en juridische prestaties. Dat verklaart grotendeels de toename van de erelonen en vergoedingen.

TOELICHTING 24. Andere operationele opbrengsten en kosten

	2008	2009	2010
Diverse commissies	3.910	2.474	0
Verzekeringssuitkeringen	87.965	25.926	13.829
Betwiste en teruggevorderde onroerende voorheffing	11.140	13.015	52.388
Andere diverse opbrengsten	146.720	88.395	60.429
Andere diverse kosten		-142	0
Niet-aftrekbare BTW	-163.378		
Totaal	86.357	129.669	126.647

Omwille van de nauwkeurigheid wordt de boeking van de niet-aftrekbare BTW sinds het boekjaar

2009 heringedeeld naargelang van de bestemming van de belangrijkste belastinglast.

TOELICHTING 25. Detail van het resultaat uit de verkoop van vastgoedbeleggingen

	2008	2009	2010
Nettoverkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs – transactiekosten)	602.000	0	0
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-581.070	0	0
Totaal	20.930	0	0

In de boekjaren 2009 en 2010 werden geen gebouwen verkocht.

TOELICHTING 26 Financiële opbrengsten

	2008	2009	2010
Geïnde interesten en dividenden	22.846	15.003	470
Inkomsten uit afgeleide financiële instrumenten	201.338	0	0
Andere	22.909	10.339	17.185
Totaal	247.092	25.342	17.655

De inkomsten uit financiële afdekkingsinstrumenten vertegenwoordigen de door de Bevak ontvangen rentebaten uit afgeleide financiële instrumenten en worden nader omschreven in toelichting 11.

Meer bijzonderheden over de risico's verbonden aan financiële instrumenten staan in het begin van dit verslag, in het gedeelte "Risicofactoren: financiële risico's".

TOELICHTING 27. Financiële kosten

	2008	2009	2010
Nominale interestlasten op leningen	-1.279.196	-911.571	-614.688
Kosten van afgeleide financiële instrumenten	0	-94.242	-713.181
Totaal	-1.279.196	-1.005.813	-1.327.869

De kosten uit financiële afdekkingsinstrumenten vertegenwoordigen de door de Bevak betaalde rentelasten op derivaten en worden nader omschreven in toelichting 11.

Meer bijzonderheden over de risico's verbonden aan financiële instrumenten staan in het begin van dit verslag, in het gedeelte "Risicofactoren: financiële risico's".

TOELICHTING 28. Andere financiële kosten

	2008	2009	2010
Bankkosten en andere commissies	-2.235	-2.666	-2.079
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-148.982	-1.604.133	-645.251
Totaal	-151.217	-1.606.799	-647.330

De variaties in de reële waarde van financiële activa vertegenwoordigen de negatieve verandering in de reële waarde van derivaten, exclusief rentestromen die niet voldoen aan de strikte voorwaarden in IAS 39 wat de kasstroomafdekkingen (cash flow hedges) betreft.

Meer bijzonderheden over de risico's verbonden aan financiële instrumenten staan in het begin van dit verslag, in het gedeelte "Risicofactoren: financiële risico's".

TOELICHTING 29. Winstbelasting

	2008	2009	2010
Actuele belastingen			
Belgische belastingen	-1.442	1.086	2.180
Buitenlandse belastingen	0	0	47.000
Totaal	-1.442	1.086	49.180

WEB cva geniet een fiscale behandeling die verschilt van de belastingregeling voor handelsvennootschappen. De belastbare grondslag van de Bevak is bijgevolg niet van materieel belang, uitgezonderd de weerslag van bepaalde fiscaal niet-afrekbare uitgaven.

Tijdens het verslagjaar heeft WEB cva een bijbelasting verwerkt waarvoor in 2007 een voorziening werd aangelegd bij de verkoop van een in het buitenland gelegen goed.

TOELICHTING 30. Winst per aandeel en andere gegevens per aandeel

Winst per aandeel

Overeenkomstig het IFRS-referentiekader wordt de gewone winst per aandeel (= winst vóór verwatering) berekend door het resultaat van het boekjaar (teller) te delen door het gewogen

gemiddelde aantal uitstaande aandelen tijdens het boekjaar (noemer). De verwaterde winst per aandeel is identiek omdat de Bevak geen instrumenten bezit die een verwaterend effect hebben.

	30/09/2008	30/09/2009	30/09/2010
Resultaat van het boekjaar (teller)	15.582.968 €	6.008.328 €	6.894.130 €
Gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen (noemer)	2.302.791	2.302.791	2.302.791
Gewone en verwaterde winst per aandeel	6,77 €	2,61 €	2,99 €

Andere gegevens per aandeel

	30/09/2008	30/09/2009	30/09/2010
Nettoactief	91.475.563 €	91.388.268 €	91.346.933 €
Beurskoers per balansdatum	35,51 €	37,84 €	43,70 €
Aantal aandelen	2.302.791	2.302.791	2.302.791
Intrinsieke eenheidswaarde per aandeel	39,72 €	39,69 €	39,67 €
Uitkeerbare winst	6.945.548 €	7.921.705 €	7.499.399 €
Uitkeerbare winst per aandeel	3,02 €	3,44 €	3,26 €
Verhouding vreemd vermogen/eigen vermogen (IFRS) ⁽¹⁾	22,22 %	26,47 %	29,92 %
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	7.954.992 €	8.654.344 €	8.677.071 €
Resultaat op portefeuille	8.812.738 €	- 59.831 €	125.422 €
Operationeel resultaat	16.767.730 €	8.594.513 €	8.802.494 €
Financieel resultaat	- 1.183.321 €	- 2.587.271 €	- 1.957.544 €
Resultaat vóór belastingen	15.584.409 €	6.007.243 €	6.844.950 €
Belastingen	- 1.442 €	1.086 €	49.180 €
<i>Nettoresultaat van het boekjaar</i>	<i>15.582.968 €</i>	<i>6.008.328 €</i>	<i>6.894.130 €</i>

⁽¹⁾ Deze schuldenlast is berekend op de wijze gesteld in artikel 6 van het Koninklijk besluit van 21 juni 2006 tot wijziging van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks.

Gelet op de goede resultaten van het boekjaar beslist de Zaakvoerder de gewone algemene vergadering van 14 december 2010 voor te stellen een brutodividend van 3,01 € uit te keren. Dit voorgestelde dividend komt neer op een nettodividend van 2,56 €, dat op zijn beurt overeenkomt met een brutorendement van 7,54% ten opzichte van de gemiddelde beurskoers op jaarbasis, zijnde 39,94 €. Dit dividend wordt uitbetaald tegen afgifte van coupon nr. 13.

Dit voorgestelde dividend komt overeen met 92,48% van het resultaat waarop een verplichte uitkering^[2] (minimaal 80%) betrekking heeft, bepaald overeenkomstig het Koninklijk besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks, en tot wijziging van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks.

^[2] De verplichte uitkering als bedoeld bij artikel 7 van het vorengenoemde Koninklijk besluit van 21 juni 2006 is uitsluitend van toepassing in geval van een positief nettoresultaat.

TOELICHTING 31. Informatieverschaffing over verbonden partijen

In de onderstaande tabel staat een overzicht overeenkomstig IAS 24 van alle transacties met partijen die verbonden zijn aan WEB cva.

Bepaalde aandeelhouders en/of bestuurders van WEB cva zijn eveneens aandeelhouder en/of bestuurder van de hieronder vermelde vennootschappen en kunnen bijgevolg een zekere invloed daarop uitoefenen.

Verbonden ondernemingen	Ondernehmensnummer	Soort prestaties	2008	2009	2010
WEB nv ^[2]	BE0463.639.412	Statutaire zaakvoerder:			
		- ereloon van de zaakvoerder;	287.481	318.935	326.479
		- secretariaatskosten;	22.330	32.345	40.692
		- openstaand saldo bij jaarafsluiting	116.514	71.870	88.454
Wteam nv	BE0478.981.050	Dienstverlenend bedrijf dat onderhouds- en kleine herstellingswerkzaamheden uitvoert op beleggingsvastgoed:			
		- bedrag van de transacties tijdens het boekjaar	346.344	395.410	410.545
		- openstaand saldo bij jaarafsluiting	22.312	17.633	8.960
		Terbeschikkingstelling van financieel en technisch personeel:			
		- bedrag van de transacties tijdens het boekjaar	133.060	176.900	424.483
		- openstaand saldo bij jaarafsluiting	10.043	0	104.910
		Huur van een industriehal:			
		- bedrag van de transacties tijdens het boekjaar	-16.407	-23.811	-35.375
		- openstaand saldo bij jaarafsluiting	3.630	211	2.243
Devilca Belgium nv	BE0450.576.579	Kantoorhuurder			
		- bedrag van de transacties tijdens het boekjaar	-31.714	-24.158	-12.293
		- openstaand saldo bij jaarafsluiting	-5.067	0	0
Bel Is Immo nv	BE0475.873.882	Kantoorhuurder			
		- bedrag van de transacties tijdens het boekjaar	0	-6.093	-15.380
		- openstaand saldo bij jaarafsluiting	0	0	0
		Vastgoedtransactie (zie toelichting 4):			
		- bedrag van de transacties tijdens het boekjaar	0	8.100.000	0
		- openstaand saldo bij jaarafsluiting	0	0	0
		- andere schulden (zie toelichting 8)	0	375.000	0

^[1] De in toelichting 31 bedoelde transacties komen eveneens aan bod in artikel 24 van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks. Tijdens het boekjaar 2009-2010 werd geen enkele van deze verrichtingen gesloten onder voorwaarden die het kader van de normale bedrijfsuitoefening van de Bevak te buiten gaan.

^[2] Ingevolge de wijziging van artikel 20 van de statuten van de Bevak, die op 27 mei 2008 werd goedgekeurd door de buitengewone algemene vergadering en waarbij de erelonen van de zaakvoerder voortaan worden vastgelegd op 3% van de huurinkomsten, worden de bijkomende kosten specifiek doorberekend.

^[3] Positieve bedragen komen overeen met schulden of lasten (uitgaven) van de bevak, terwijl negatieve bedragen overeenkomen met vorderingen of baten (opbrengsten).

Alle transacties met verbonden partijen worden hierboven opgesomd.

De door W Team nv gepresteerde diensten hebben meer in het bijzonder betrekking op bepaalde boekhoudkundige taken. De Bevak behoudt de controle over haar boekhoudkundig beheer, dat wezenlijk deel uitmaakt van de elementen die onder haar interne controleprocessen vallen (waaronder inbegrepen de opdrachten van de compliance officer). Daarbij rijst evenwel de vraag of deze dienstprestaties in overeenstemming zijn met het vereiste in artikel 41 van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van col-

lectief beheer van beleggingsportefeuilles. WEB cva heeft daarom besloten deze toestand in orde te brengen door op de bijeenkomst van de Raad van Bestuur van WEB nv op 29 oktober 2010 ter sprake te brengen of het op termijn mogelijk zou zijn om deze boekhoudkundige taken opnieuw in haar interne organisatie te integreren.

De effectieve leiders van WEB cva maken deel uit van de Raad van Bestuur van WEB nv, die is samengesteld uit zeven leden. De vergoeding van de effectieve leiders hangt af van hun aanwezigheid op de verschillende bijeenkomsten.

	2008	2009	2010
Totale jaarlijkse vergoeding van de leden van de Raad van Bestuur (presentiegeld)	35.250	40.000	52.500

De in aanmerking genomen vergoeding begint op 1 oktober van elk jaar en eindigt op 30 september.

De personen belast met het dagelijks bestuur hebben naast de bovengenoemde vergoeding een vaste vergoeding van in totaal 75.000 € ontvangen.

TOELICHTING 32. Voorwaardelijke activa en voorwaardelijke verplichtingen

Toekomstige verwervingen en overnames

In overeenstemming met hetgeen werd aangekondigd laat WEB cva zich bij de keuze van haar beleggingen en investeringen leiden door een voorzichtige en selectieve visie. WEB cva wordt regelmatig benaderd voor nieuwe beleggingen en investeringen. Daartoe komt het management periodiek bijeen om elk dossier grondig door te lichten met als doel te beleggen en te investeren in het beste belang van alle aandeelhouders.

WEB cva wil verder uitbreiden en diversifiëren en heeft daartoe vier projecten in kaart gebracht. Hier volgen de belangrijkste kenmerken van deze projecten:

1. Overname van en fusie met een vastgoedvennootschap die eigenaar is van drie vastgoedlocaties in het stadscentrum van gemeenten die grenzen aan Charleroi, en die actief is in de sector van winkelvastgoed (retail estate) en kantoren.
2. Overname van en fusie met een vastgoedvennootschap die eigenaar is van één enkel kantorengedouw in het stadscentrum van Antwerpen.
3. Overname van en fusie met een vastgoedvennootschap die eigenaar is van twee gebouwen en die actief is in de sector van winkelvastgoed (retail estate).
4. Belegging in de winkelactiva (retail assets) die zijn opgenomen in de vastgoedportefeuille van de Bevak en meer in het bijzonder:
 - Courcelles – LIDO SHOPPING: bouw van winkelunits 4 en 5 met een bruto-oppervlakte van 1.500 m².
 - Gosselies – CITY NORD: bouw van winkelruimte op een bruto-oppervlakte van 150 m².
 - Gosselies – CITY NORD: slopen van een ver-

ouderde semi-industriële site en heraanleg van twee winkelruimten met een bruto-oppervlakte van 3.000 m².

- Gosselies – CHOTARD: bouw van een werkplaats voor de herstelling van voorruiten op een bruto-oppervlakte van 1.500 m².
- Gosselies – RN 5: uitbreiding van een bandenwerkplaats op een bruto-oppervlakte van 125 m².
- Gosselies – RN 5 – DEMANET: slopen en vernieuwen van oude industrielocaties voor de heraanleg van winkel- en horecaruimten op een bruto-oppervlakte van ± 11.300 m².

Tot op heden heeft WEB cva geen enkele waarborg gegeven voor deze projecten.

TOELICHTING 33. Gebeurtenissen na balansdatum

Bij de ondertekening van de huurovereenkomst de dato 26 oktober 2007 heeft de huurder ("Win System") van de site 21 gelegen in de Rue de l'Industrie 9 te 6040 Jumet, een koopoptie gevraagd gedurende de volledige eerste driejarige termijn. De huurder heeft deze koopoptie uitgeoefend. Daarbij werd een prijs van 525.000 € exclusief kosten toegepast. De boekwaarde van het pand bedroeg 422.222 € per 30 september 2010. Deze verkoop zal bijgevolg een meerwaarde van 102.778 € opleveren. Aangezien de opschortende voorwaarden niet vervuld waren op de afsluitingsdatum van het boekjaar 2010, is het pand nog steeds opgenomen in de jaarrekening per 30 september 2010 als vastgoedbezit voor een beleggingswaarde die door de vastgoeddeskundige werd vastgelegd op 475.000 €. De authentieke akte werd uiteindelijk verleden op 28 oktober 2010.

15. Financiële gegevens

15.1 Gegevens per aandeel

WEB cva behoort tot het compartiment C van Euronext Brussels.

1. Nettowinst per aandeel

Overeenkomstig het IFRS-referentiekader wordt de gewone winst per aandeel (= winst vóór verwatering) berekend door het nettoresultaat van het boekjaar (teller) te delen door het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen tijdens het boekjaar (noemer). De verwaterde nettowinst per aandeel is identiek omdat WEB cva geen instrumenten bezit die een verwaterend effect hebben.

	Per 30/09/2008	Per 30/09/2009	Per 30/09/2010
Nettoresultaat van het boekjaar (teller)	15.582.968 €	6.008.328 €	6.894.130 €
Gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen (noemer)	2.302.791	2.302.791	2.302.791
Gewone en verwaterde winst per aandeel	6,77 €	2,61 €	2,99 €

De forse daling van het operationele resultaat en het nettoresultaat ten opzichte van het boekjaar 2008 is in hoofdzaak toe te schrijven aan niet-geldelijke (non cash) elementen zoals de wijziging in reële waarde van het vastgoedbezit alsook de wijziging in reële waarde van de renteaftrekkingsinstrumenten. De "uitkeerbare" winst, dat wil zeggen het nettoresultaat exclusief waardeverminderingen en terugnemingen

van waardeverminderingen op handelsvorderingen, exclusief wijziging in reële waarde van het vastgoedbezit, exclusief wijziging in reële waarde van de renteaftrekkingsinstrumenten en exclusief het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen, is vergelijkbaar van het ene jaar op het andere, aangezien die met circa 8% stijgt van 6.945.548 € per 30 september 2008 tot 7.499.399 € per 30 september 2010.

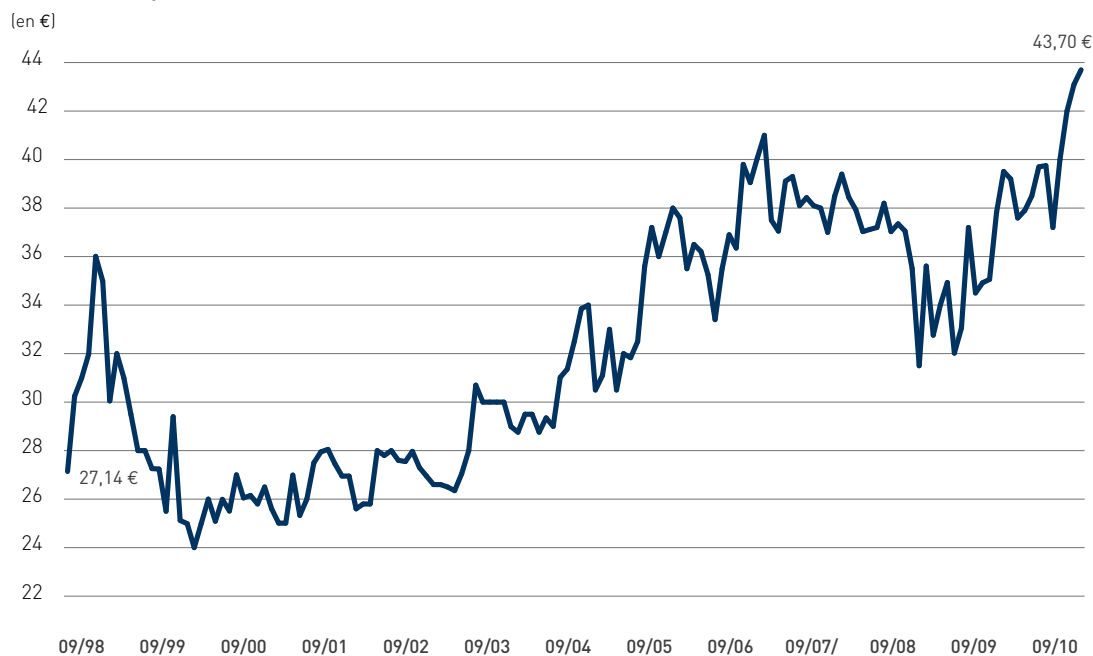
2. Andere gegevens per aandeel

	Au 30/09/2008	Au 30/09/2009	Au 30/09/2010
Nettoactief	91.475.563 €	91.388.268 €	91.346.933 €
Beurskoers	35,51 €	37,84 €	43,70 €
Aantal aandelen	2.302.791	2.302.791	2.302.791
Intrinsieke eenheidswaarde per aandeel	39,72 €	39,69 €	39,67 €
Uitkeerbare winst	6.945.548 €	7.921.705 €	7.499.399 €
Uitkeerbare winst per aandeel	3,02 €	3,44 €	3,26 €
Verhouding vreemd vermogen/eigen vermogen (IFRS) ⁽¹⁾	22,22 %	26,47 %	29,92 %
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	7.954.992 €	8.654.344 €	8.677.071 €
Resultaat op portefeuille	8.812.738 €	- 59.831 €	125.422 €
Operationeel resultaat	16.767.730 €	8.594.513 €	8.802.494 €
Financieel resultaat	- 1.183.321 €	- 2.587.271 €	- 1.957.544 €
Resultaat vóór belastingen	15.584.409 €	6.007.243 €	6.844.950 €
Belastingen	- 1.442 €	1.086 €	49.180 €
Nettoresultaat van het boekjaar	15.582.968 €	6.008.328 €	6.894.130 €

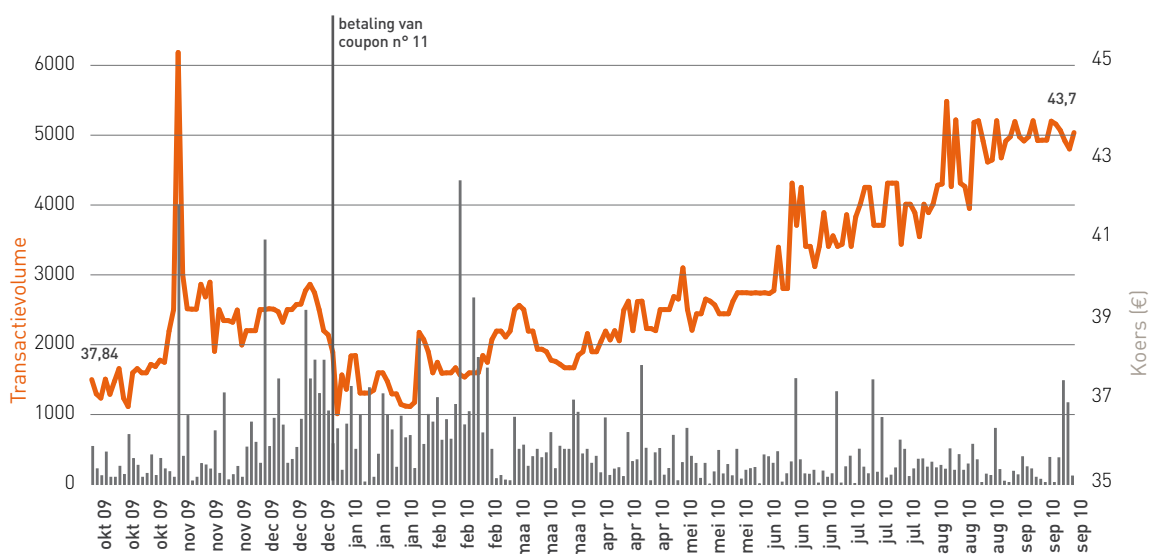
⁽¹⁾ Deze schuldenlast is berekend op de wijze gesteld in artikel 6 van het Koninklijk besluit van 21 juni 2006 tot wijziging van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks.

15.2 Beurskoers van WEB cva

Koersverloop sinds de beursintroductie in 1998



Koersverloop van 1 oktober 2009 tot 30 september 2010



15.3 Uitgiftepremie (agio) en/of disagio

	30/09/2008	30/09/2009	30/09/2010
	IFRS	IFRS	IFRS
Intrinsieke eenheidswaarde per aandeel in €	39,72 €	39,69 €	39,67 €
Beurskoers	35,51 €	37,84 €	43,70 €
Uitgiftepremie (agio) en/of disagio	- 4,21 €	- 1,85 €	4,03 €

15.4 Nettowerkkapitaal

WEB cva is van oordeel dat zij, rekening houdend met haar beschikbare kredietruimte en kasequivalenten, over voldoende middelen beschikt om te voldoen aan haar huidige kapitaalvereisten en om te voorzien in haar werkkapitaalbehoeften gedurende ten minste twaalf maanden te rekenen vanaf de balansdatum van 2010. Het werkkapitaal per 30 september 2010 bedroeg – 43.468.723 EUR en bestaat uit vlottende activa na aftrek van de kortlopende verplichtingen

(schulden). Dit bedrag neemt de kredietlijnen ten belope van 39.470.000 € in aanmerking, dewelke beschreven zijn in toelichting 11.

Gezien de uitstekende relaties met zijn financiële partners, zijn solvabiliteit (meer dan 90.000.000 € eigen vermogen), zijn tot de laagste van de markt behorende schuldgraad (29,92 %), is WEB cva zeker van een regelmatige vernieuwing van zijn kredietlijnen.

15.5 Eigen vermogen en vreemd vermogen

15.5.1 Eigen vermogen per 30 september 2008, 2009 en 2010

Het eigen vermogen per 30 september 2010 bedraagt 91.346.733 € tegenover 91.388.268 € per 30 september 2009.

(in €)	30/09/2008	30/09/2009	30/09/2010
Kapitaal	6.700.000	6.700.000	6.700.000
Uitgiftepremies	0	0	0
Reserves	48.495.114	48.516.044	48.516.044
Resultaat	36.280.448	36.172.223	36.130.888
Totaal eigen vermogen	91.475.563	91.388.268	91.346.933

15.5.2 Verplichtingen per 30 september 2008, 2009 en 2010

De schulden bedragen 41.116.520 € per 30 september 2010, zijnde 29,92% van het balanstotaal tegenover 34.427.043 € per 30 september 2009, zijnde 26,47% van het balanstotaal.

(in €)	30/09/2008	30/09/2009	30/09/2010
Langlopende financiële schulden	20.147	34.692	42.903
Andere langlopende financiële verplichtingen (behalve indekkingsinstrumenten)	0	0	0
Kortlopende financiële verplichtingen	25.560.000	33.300.000	39.470.000
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.028.658	634.084	1.519.706
Andere kortlopende verplichtingen	65.631	458.267	83.911
Totaal vreemd vermogen	26.674.436	34.427.043	41.116.520
Schuldenlast (in %)	22,09	26,47	29,92

De schuldenlast wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks, en tot wijziging van het Koninklijk besluit

van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks. In de schuldenlast wordt geen rekening gehouden met de waardering van de renteafdekkingsinstrumenten, noch met de overlopende rekeningen op het passief.

16 Dividenduitkeringsbeleid

16.1 Dividenduitkeringen in de afgelopen vijf boekjaren

1. Tabellarisch

Verloop van het uitgekeerde dividend	2006	2007	2008	2009	2010
Brutodividend per aandeel	2,41 €	2,47 €	2,65 €	3,01 €	3,01 € ⁽⁴⁾
Nettodividend per aandeel	2,05 €	2,10 €	2,25 €	2,56 €	2,56 € ⁽⁴⁾
Beurskoers per balansdatum	39,80 €	37,00 €	35,51 €	37,84 €	43,70 €
Gemiddelde jaarlijkse beurskoers ⁽⁵⁾	36,50 €	38,56 €	37,63 €	34,64 €	39,94 €
Brutorendement op jaargemiddelde beurskoers ⁽¹⁾	6,61%	6,41%	7,04%	8,69%	7,54%
Brutorendement op niet-gedisconteerde basis ⁽²⁾	17,17%	-0,63%	3,01%	15,26%	23,03%
Uitkeringspercentage vergeleken met resultaten ⁽³⁾	80,28%	87,51%	87,76%	87,55%	92,48% ⁽⁴⁾

⁽¹⁾ Het brutorendement wordt berekend door het brutodividend per aandeel te delen door de jaargemiddelde beurskoers.

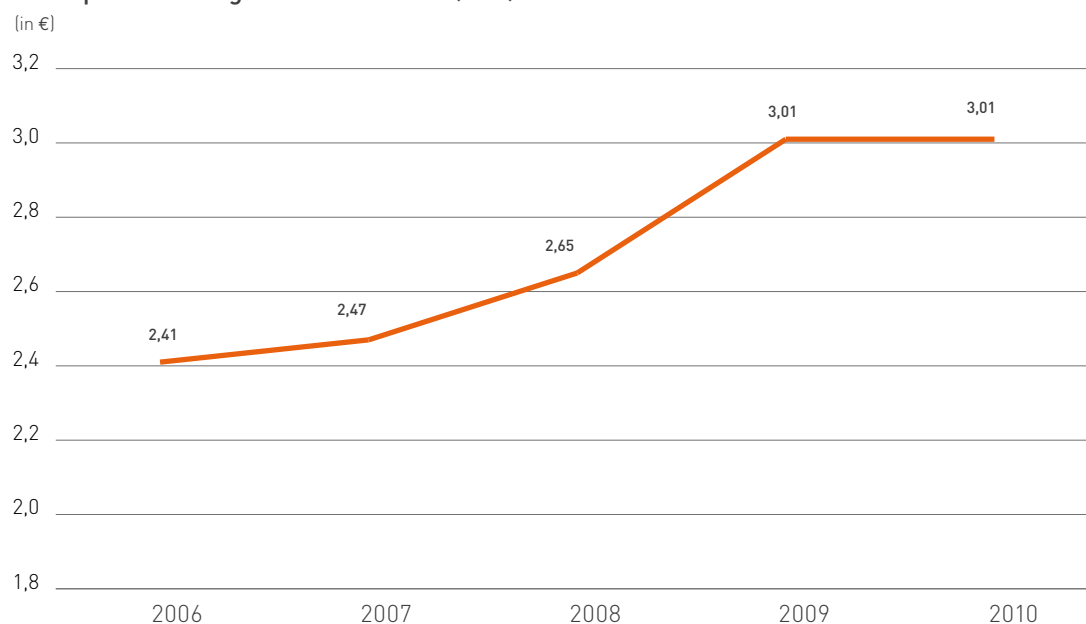
⁽²⁾ Wijziging van de beurskoers van het boekjaar + het hierboven bepaalde brutorendement over de gemiddelde beurskoers van het boekjaar.

⁽³⁾ Berekend in overeenstemming met het Koninklijk besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks, en tot wijziging van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks.

⁽⁴⁾ Onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 14 december 2010.

⁽⁵⁾ Dit is de dagelijkse slotkoers gedeeld door het aantal handelsdagen van 1 oktober 2009 tot 30 september 2010 voor het boekjaar 2010.

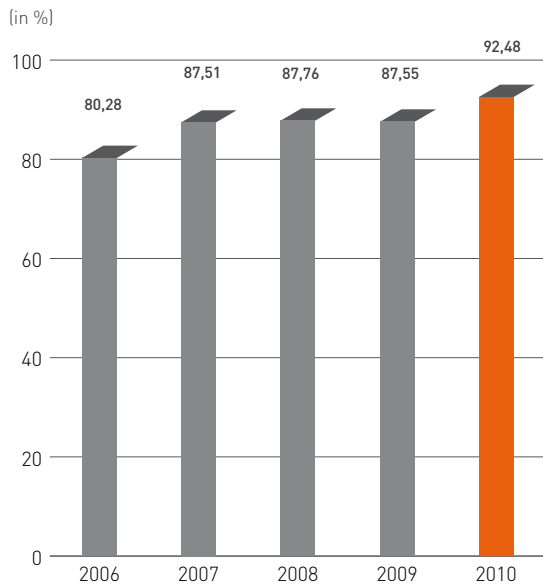
Verloop van het uitgekeerde dividend (in €)



Zoals gezegd gaat het voor het boekjaar 2010 om het geraamde bedrag van het uitgekeerde brutodividend, onder voorbehoud van goedkeuring

door de gewone algemene vergadering van 14 december 2010.

Percentage van de uitgekeerde winst



Zoals gezegd gaat het voor het boekjaar 2010 om het geraamde bedrag van het uitgekeerde brutodividend, onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 14 december 2010.

16.2 Toekomstig dividenduitkeringsbeleid

WEB cva is sinds 1 september 1998 genoteerd op Euronext Brussels, en heeft op 30 september 2010 haar twaalfde boekjaar afgesloten. Daarbij is WEB cva er opnieuw in geslaagd in het belang van elke aandeelhouder een rendement te handhaven waarbij een aanzienlijk dividend wordt uitgekeerd, ondanks deze tijden van economische tegenwind. Naar de toekomst toe is WEB cva van plan haar huidige dividenduitkeringsbeleid onverminderd voort te zetten en daarbij alles in het werk te stellen om haar aandeelhouders een aanzienlijk rendement op hun belegging te bieden.

17 Belangrijke wijzigingen in de financiële of zakelijke positie van WEB cva tijdens het laatste boekjaar

Ondanks een toename van haar vastgoedbezit met 5,92%, niet alleen als gevolg van nieuwe verwervingen (3.770.860 €), beleggingen en investeringen (projectontwikkelingen en gekapitaliseerde uitgaven) (3.643.403 €) heeft WEB cva het nettohuurresultaat verder zien toenemen, zij het dan op meer genuanceerde wijze met een plafond van 4%.

Deze geringe toename is toe te schrijven aan diverse factoren:

Eerst en vooral heeft WEB cva in de huidige economische en financiële crisisperiode niet zoals in de voorgaande jaren kunnen profiteren van meeropbrengsten uit de jaarlijkse huurprijsindexering.

Daarnaast werd per ultimo van het boekjaar 2010 een strategische huurleegstand waargenomen die groter uitviel dan gebruikelijk. Deze terugval in bezettingsgraad (occupancy rate) is deels het gevolg van een bewuste keuze door het managementteam van WEB cva om de aflopende huurovereenkomsten in oude, vervallen industriegebouwen niet te verlengen teneinde ze weer in goede staat te brengen.

De vastgoedkosten zijn gestegen van 1.375.977 € per 30 september 2009 naar 1.679.574 € per 30 september 2010 als gevolg van de toename van:

- technische kosten ten belope van 215.152 €. Deze kosten hebben niet alleen betrekking op consultancy, studies die verband houden met de inwerkingtreding van nieuwe normen, zoals de minimale eisen inzake energieprestaties en binnenklimaat van gebouwen (EPB-energieprestatieregelgeving of de Waalse tegenhanger PEB – Performance Energétique des Bâtiments), haalbaarheidsstudies enz., maar ook

op technisch en juridisch advies in verband met verbouwings- en verbeteringswerkzaamheden in gebouwen. De omvang van de beleggingen, investeringen en gekapitaliseerde uitgaven rechtvaardigt deze belangrijke ontwikkeling in de kosten die WEB cva tijdens het verslagjaar heeft gemaakt;

- commerciële kosten die verband houden met betaalde commissielonen aan vastgoedmakelaars die het afgelopen boekjaar werden ingezet om de duur van de huurleegstand te beperken. Deze vastgoedbemiddelaars worden per afzonderlijk geval vergoed op commissiebasis;

- kosten voor vastgoedbeheer die uit twee onderdelen zijn samengesteld:

- o aangezien deze huurinkomsten gestegen zijn van 10.631.164 € per 30 september 2009 naar 10.882.636 € per 30 september 2010 (+2,37%), hebben de erelonen dezelfde opwaartse trend gevolgd;

- o de vergoeding van de deskundige berust op een percentage van de beleggingswaarde van het vermogen van de Bevak, en heeft bijgevolg dezelfde trend gevolgd als de waardering van de onroerende goederen.

Bovendien hebben de toename van het vastgoedbezit van WEB cva en de toepassing van de nieuwe IAS/IFRS-standaarden een forse uitbreiding tot gevolg gehad van de boekhoudkundige, financiële en juridische prestaties die verwerkt worden in de post "Algemene kosten" van de Bevak.

Ondanks de forse stijging van de bovengenoemde kosten komt het operationele resultaat per balansdatum 2,42% hoger uit dan in het vorige boekjaar.

De toename van de schuldenlast als gevolg van verwervingen tijdens het boekjaar 2009 (8.100.000 € zoals nader toegelicht in het financiële jaarverslag 2009) heeft samen met de in het boekjaar 2010 uitgevoerde beleggingen en investeringen (7.414.263 €) zwaar gewogen op de financiële kosten die stijgen met ± 322.056 €.

Uit de waardering tegen reële waarde van de reteaftdekkingen van WEB cva door financiële instellingen blijkt dat ten belope van 645.251 € een bijkomende financieringslast werd geboekt, wat aanzienlijk minder is dan in het vorige boekjaar.

Het nettoresultaat van het boekjaar bedraagt 6.894.130 €, zijnde een toename met 14,74% ten opzichte van het vorige boekjaar.

De uitkeerbare winst is met 5,33% gedaald tot 7.499.399 € vergeleken met 7.921.705 € per 30 september 2009. Daarin is geen rekening gehouden met de wijzigingen in reële waarde van vastgoedbeleggingen, de wijzigingen in reële waarde van financiële instrumenten, noch met de waardeverminderingen en de terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen.

18 Cashflow en eigen vermogen

18.1 Eigen vermogen

Per 30 september 2010 bedraagt het eigen vermogen van de Vennootschap 91.346.933 €.

18.2 Cashflow (kasstromen)

De door de Vennootschap geïnde huurgelden vormen de belangrijkste bron van operationele kasmiddelen. De belangrijkste uitstroom van kasmiddelen is het gevolg van beleggingen en investeringen tijdens het boekjaar alsook van de betaling van rentelasten op de door de Vennootschap aangegane leningen.

18.3 Leningsvoorwaarden en financieringsstructuur

Verwezen wordt naar het hoofdstuk met de risicofactoren in het begin van dit financiële jaarverslag wat betreft de leningen die de Vennootschap heeft aangegaan en de kredietlijnen of –faciliteiten waarover zij beschikt. De schuldenlast van de Vennootschap, berekend overeenkomstig de op bevaks toepasselijke reglementering, bedraagt 29,92% per 30 september 2010.

Wat de bankconvenanten betreft, wordt verwezen naar punt 20.1.

18.4 Beperking inzake aanwending van het kapitaal

Onverminderd de in punt 12.2 hiervoor vermelde beleggingsbeperkingen, bestaat er geen enkele beperking inzake de aanwending van het kapitaal door de Vennootschap.

18.5 Naar verwachting vereiste financieringsbronnen voor toekomstige beleggingen/investeringen en vastgoedkosten

Het eigen vermogen van de Vennootschap en de kredietlijnen of –faciliteiten waarover zij beschikt stellen haar in staat niet alleen de lopende beleggingen/investeringen, waarvoor verbintensissen werden aangegaan te financieren, maar ook de vastgoedkosten.

V. Permanent document

KREFEL CITY NORD

RN5-6041 Gosselies

- magazijn van ±1.200 m²
- 45 parkingplaatsen
- Huurovereenkomst werd op 01/06/2009 vernieuwd voor 18 jaar
- Krefel is een Belgische keten die gespecialiseerd is in huishoudtoestellen, ze huurt de gebouwen sinds 1992. Het gebouw werd gerenoveerd en vergroot in 2010 om te beantwoorden aan het nieuwe concept van het merk.





19 Algemene inlichtingen

19.1 Ontstaansgeschiedenis en belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van de activiteiten van WEB cva

WEB cva is een bevak naar Belgisch recht die aanvankelijk werd opgericht in de vorm van een naamloze vennootschap onder de naam "TEMEC", bij akte verleden voor notaris Philippe Crunelle, te Nijvel, op 4 januari 1985, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 29 januari 1985, onder het nummer 850129-526. Op 6 juli 1998 heeft zij de vorm aangenomen van een commanditaire vennootschap op aandelen.

WEB cva heeft een vergunning gekregen als openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht, afgekort vastgoedbevak naar Belgisch recht, ingeschreven bij de Commissie voor het Bank-, Financier- en Assurantiewezen (CBFA). WEB cva streeft ernaar de vastgoedactiva waaruit haar vermogen is samengesteld te valoriseren en in waarde te doen toenemen, meer in het bijzonder commercieel, semi-industrieel en industrieel vastgoed, met meer dan 200 huurders uit breed gespreide sectoren, zoals overheidsdiensten, internationale of nationale ondernemingen over een totale bebouwde oppervlakte van meer dan 250.000 m².

WEB cva is sinds 1 oktober 1998 genoteerd op Euronext Brussels, en heeft op 30 september 2010 haar twaalfde boekjaar afgesloten en daarbij alles in het werk gesteld om elke aandeelhouder een optimaal rendement op zijn belegging te bieden, ondanks deze tijden van economische tegenwind.

De belangrijkste stappen in de ontstaansgeschiedenis van WEB cva kunnen als volgt worden samengevat:

- 4 januari 1985: oprichting van TEMEC nv met als doel vastgoed te verwerven en te verhuren;
- 6 juli 1998: wijziging van de naam van de vennootschap in "Warehouses Estates Belgium", commanditaire vennootschap op aandelen, afgekort "WEB cva", statutenwijziging om daarin

melding te maken van het statuut van bevak van WEB cva, kapitaalverhoging, omzetting van de naamloze vennootschap in commanditaire vennootschap op aandelen en goedkeuring van de nieuwe statuten;

- 9 september 1998: de CBFA verleent WEB cva een vergunning als bevak;
- 26 februari 1999: overname door WEB cva van de naamloze vennootschap "Immowa";
- 6 oktober 2000: overname door WEB cva van de naamloze vennootschappen "Cems" en "Winimo";
- 30 september 2004: overname door WEB cva van de naamloze vennootschap "Imobec";
- 14 april 2009: verwerving in contanten van vijf onroerende goederen die toebehoren aan Bel Is Immo nv.

Op basis van de schatting die de onafhankelijke vastgoeddeskundige Winssinger & Vennoten nv op 30 september 2010 heeft uitgevoerd, bedraagt de beleggingswaarde van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap 140.511.000 € per 30 september 2010 tegenover 132.755.000 € per 30 september 2009, wat neerkomt op een toename met 5,84% in het boekjaar 2010.

Met toepassing van het referentiekader van de internationale standaarden voor financiële verslaggeving (IFRS – International Financial Reporting Standards), zoals dit in de Europese Unie werd goedgekeurd voor de enkelvoudige jaarrekeningen van vastgoedbevaks, komt de reële waarde (fair value) per 30 september 2010 uit op 134.858.558 € tegenover 127.318.873 € per 30 september 2009.

Naar deze maatstaven gemeten bedraagt het gemiddelde (aanvangs)rendement op de geïnde of contractuele huurgelden, exclusief projecten, gronden en gebouwen in renovatie en na toepassing van een fictief huurinkomen voor de door WEB cva ingenomen ruimten, 8,02% van de beleggingswaarde. In de veronderstelling dat de gebouwen volledig verhuurd zouden zijn, zou het gemiddelde rendement toenemen tot 8,56% bruto van de beleggingswaarde, met dien verstande

dat dit rendement berekend wordt op basis van de beleggingswaarde (inclusief kosten).

De vastgoedportefeuille van WEB cva is overwegend belegd in de regio Charleroi en het economische hinterland van Charleroi, maar kenmerkt zich desalniettemin door een relatief breed gespreide bedrijfstakverdeling aangezien de portefeuille:

- voor 62,54% is samengesteld uit handelspanden,
- voor 35,06% is samengesteld uit semi-industriële hallen,
- voor 2,40% is samengesteld uit kantoren.

Het nettohuurprijsniveau plus de geschatte huurwaarde (ERV – Estimated Rental Value) voor het leegstaande gedeelte ligt 9,65% hoger dan de normale geschatte huurwaarde van het gehele vastgoedbezit per 30 september 2010.

19.2 Identificatie van de Emittent

19.2.1 Naam en rechtsvorm

WEB cva werd aanvankelijk opgericht in de vorm van een naamloze vennootschap onder de naam "TEMEC". TEMEC werd bij notariële akte verleden op 6 juli 1998 omgezet in een bevak naar Belgisch recht onder de naam "Warehouses Estates Belgium", commanditaire vennootschap op aandelen, afgekort "WEB cva", en heeft de vorm aangenomen van een commanditaire vennootschap op aandelen naar Belgisch recht.

19.2.2 Statuten

WEB cva is een beleggingsvennootschap met vast kapitaal (afgekort "bevak") die belegt in vastgoed. Zij wordt beheerst door de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuille, door het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevak, zoals gewijzigd door het Koninklijk besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevak tot wijziging van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevak.

De Vennootschap doet een openbaar beroep op het spaarwezen als bedoeld bij artikel 438 van het Wetboek van vennootschappen.

19.2.3 Maatschappelijke zetel en contactgegevens

De maatschappelijke zetel van WEB cva is gevestigd te Charleroi (6041 Gosselies), Avenue Jean Mermoz 29.

De zetel mag worden overgebracht naar elke plaats in het Franstalige gewest van België of in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bij eenvoudige beslissing van de Zaakvoerder die alle bevoegdheden heeft om de daaruit voortvloeiende statutenwijziging te doen vaststellen bij authentieke akte. Het is de Zaakvoerder voor het overige toegestaan wereldwijd administratieve zetels, bijkantoren of dochterondernemingen op te richten.

Contactgegevens van WEB cva:

Tel.: +32 71.259.259

Fax: +32 71.352.127

E-mail: info@w-e-b.be

Website: www.w-e-b.be.be

19.2.4 Oprichting

WEB cva werd op 4 januari 1985 opgericht in de vorm van een naamloze vennootschap "TEMEC", bij akte verleden ten overstaan van meester Philippe CRUNELLE, notaris met standplaats te Nijvel, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 29 januari daarna, onder het nummer 0850.129.526.

De statuten werden meermalen gewijzigd en laatstelijk op 27 mei 2008.

19.2.5 Identiteit van de oprichter

WEB cva werd opgericht op initiatief van mevr. Jarmila Screilova, mevr. Claire Fontaine, mevr. Lucienne Simminger, dhr. Robert, Karl, Ludwig Wagner, dhr. Robert, Jean, Eugène Wagner, dhr. Jean-Louis, Albert Wagner, dhr. Dominique Wagner en de vennootschap "Vlim nv" waarvan de

maatschappelijke zetel gevestigd is te 6280 Gerpinnes, Allée des Peupliers 20, onder de naam "TEMEC".

19.2.6 Duur

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 van de statuten van de Vennootschap werd WEB cva zonder beperking van duur opgericht. WEB cva wordt niet ontbonden door vrijwillig of gedwongen ontslag, uitsluiting, uittreding, overname, onbekwaamverklaring, verhindering, ontbinding of faillissement van de beherende vennoot (WEB nv). WEB cva mag al dan niet vrijwillig worden ontbonden met inachtneming van de bij wet gestelde voorwaarden.

19.2.7 Rechtspersonenregister

WEB cva is ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het nummer 0426.715.074.

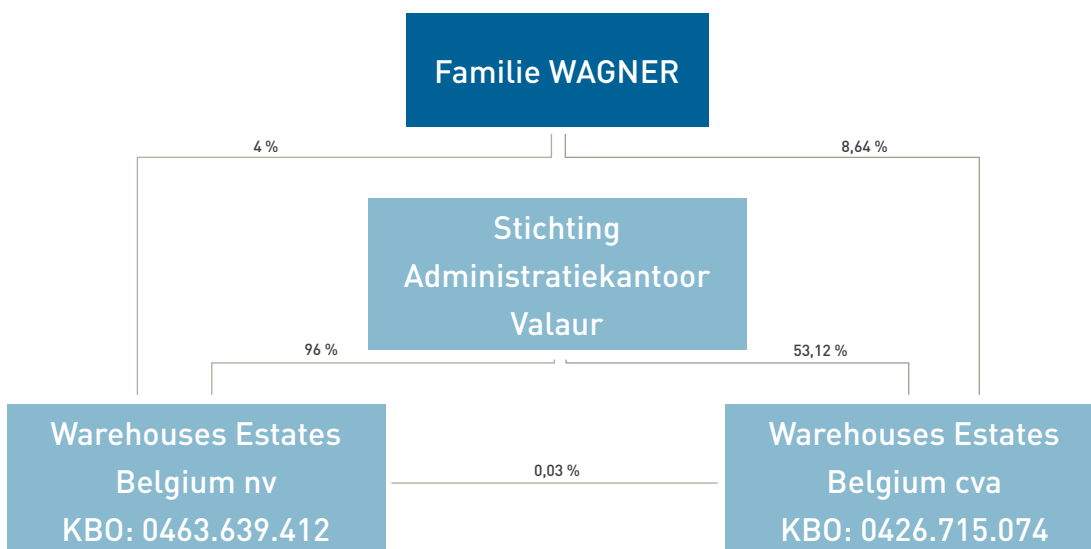
19.2.8 Maatschappelijk boekjaar

Het boekjaar begint op 1 oktober van elk jaar en eindigt op 30 september van het daaropvolgende jaar.

De Zaakvoerder maakt dan de inventaris en de jaarrekeningen op overeenkomstig de wet en de reglementering die van toepassing is op de vastgoedbevak. Hij stelt het jaar- en halfjaarverslag op met betrekking tot de eerste zes maanden van het boekjaar, alsook de tussentijdse berichten die hij bezorgt aan de CBFA.

19.3 Structuur en organisatie

Organisatieschema van de Bevak:



Vennootschappen waarin de familie Wagner direct of indirect het volledige kapitaal in handen heeft en die een consortium vormen in de zin van artikel 10, § 1 van het Wetboek van vennootschappen:

Devilca Belgium nv	(KBO 0450.576.579)
Sowadim nv	(KBO 0475.068.386)
Vlim nv	(KBO 0422.979.188)
Association des commerçants de City-Nord	KBO 0445.165.662)
Bel Is Immo nv	(KBO 0475.873.882)
W.Team nv	(KBO 0478.981.050)
Lebou nv	(KBO 0471.410.102)
Société Patrimoniale à Portefeuille nv	(KBO 0864.622.465)
Cie de Participation – Holding International nv	HR Luxemburg: B 24 466

Zoals vermeld in punt 19.2.1 hierboven heeft WEB cva de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen ("cva").

Net als in elke commanditaire vennootschap op aandelen zijn er twee soorten vennoten:

- de beherende vennoot wiens naam is opgenomen in de naam van WEB cva en die onbeperkt aansprakelijk is voor de verbintenissen van de Vennootschap, te weten de naamloze vennootschap "Warehouses Estates Belgium", afgekort "WEB nv". De controle over WEB nv wordt uitgeoefend door de Stichting Administratiekantoor Valaur ("SAK");
- de commanditaire vennoten (stille vennoten) of aandeelhouders die beperkt en niet hoofdelijk aansprakelijk zijn ten belope van hun inbreng, en die zich onder geen beding mogen mengen in het bestuur van WEB cva. Zij mogen evenwel optreden als lasthebber, gemachtigde of lid van een orgaan van een rechtspersoon die WEB cva uit welken hoofde dan ook vertegenwoordigt.

De samenstelling van de Raad van Bestuur van WEB nv wordt nader toegelicht in punt 6.2.2 hiervoor.

19.4 Maatschappelijk doel

Artikel 3 van de statuten van WEB cva luidt als volgt:

1. De Vennootschap heeft als uitsluitend doel het bij het publiek ingezamelde kapitaal collectief te beleggen in de categorie "vastgoed", te weten:

- onroerende goederen zoals gedefinieerd door de artikelen 517 et seq. van het Burgerlijk Wetboek; en zakelijke rechten op onroerende goederen;
- aandelen met stemrecht uitgegeven door verbonden vastgoedvennootschappen;
- optierechten op onroerende goederen;
- rechten van deelneming in andere vastgoedbeleggingsinstellingen die zijn ingeschreven op de lijst opgemaakt door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen;
- vastgoedcertificaten (dat wil zeggen de rechten van vordering op de inkomsten, op de opbrengsten en op de realisatiewaarde van één of meer bij de uitgifte van de certificaten bepaalde onroerende goederen) die het voorwerp uitmaken of hebben uitgemaakt van een openbare uitgifte;
- rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de bevak één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven;
- alsook alle goederen, effecten of rechten, van welke aard dan ook, die worden gedefinieerd als "onroerende goederen" door elke wet- of regelgeving die van toepassing is op vastgoedbevaks.

De Vennootschap mag eveneens als leasingnemer een overeenkomst van onroerende leasing sluiten voor zover de kapitaalwaarde van de rechten voortvloeiend uit deze overeenkomst op het ogenblik van de sluiting van de overeenkomst niet meer bedraagt dan tien percent van haar activa.

2. Met inachtneming van de voorwaarden die zijn vastgelegd in de wet, in de bijbehorende uit-

voeringsbesluiten en in de onderhavige statuten mag de Vennootschap bijkomend of tijdelijk:

- beleggen in effecten, andere dan onroerende goederen en liquide middelen bezitten;
- één of meer onroerende goederen, al dan niet met koopoptie, in leasing geven.

3. Te dien einde mag de Vennootschap alle maatregelen nemen en alle dienstige verrichtingen uitvoeren, met inachtneming van de wettelijke en reglementaire bepalingen waaraan zij onderworpen is, meer in het bijzonder:

- overgaan tot alle verrichtingen en studies die betrekking hebben op alle bovengenoemde on-

roerende goederen en alle handelingen stellen die verband houden met onroerende goederen zoals aankoop, verbouwing, verbetering, inrichting, verhuur, beheer, ruiling, verkoop, verkaveling, plaatsing onder het stelsel van mede-eigendom;

- bij wege van fusie, splitsing, inbreng van een bedrijfstak, inbreng van een algemeenheid, gedeeltelijke inbreng van actief of op welke andere manier dan ook, belang nemen in elke onderneming of vennootschap die een identiek, analoog, gelijkwaardig of verwant doel nastreeft als het hare, of die de verwezenlijking van dit doel kunnen bevorderen of ontwikkelen.

20 Belangrijkste contracten

20.1 Hypotheken, waarborgen en zekerheden

Behoudens de hieronder vermelde verbintenissen heeft WEB cva geen enkele hypotheek, waarborg of zekerheid gesteld ten gunste van derden.

Op grond van de met ING nv gesloten kredietopeningsovereenkomst heeft WEB cva alle vorderingen die zij bezit op de eerstgenoemde uit hoofde van tegoeden en deposito's op rekening in pand gegeven ten gunste van ING nv.

Op grond van de met BNP Paribas Fortis nv gesloten kredietopeningsovereenkomst heeft WEB cva overigens alle huidige en toekomstige vorderingen die zij bezit op de eerstgenoemde in pand gegeven ten gunste van Fortis nv, waaronder mede inbegrepen alle huidige en toekomstige vorderingen die zij uit welken hoofde dan ook heeft op derden.

Voorts heeft WEB cva zich in de verschillende door haar gesloten kredietopeningsovereenkomsten op algemene wijze ertoe verbonden de onroerende goederen die haar toebehoren niet te vervreemden, noch met hypotheek te bezwaren, noch zekerheden of waarborgen te verlenen aan andere schuldeisers, behoudens met voorafgaande toestemming van de bank.

20.2 Door WEB cva als verhuurder gesloten huurcontracten

Belangrijkste kenmerken

De belangrijkste kenmerken van elke huurovereenkomst (soort huurovereenkomst en bewoner-gebruiker) van de door WEB cva verhuurde gebouwen worden hierboven beschreven in punt 11.

De huurprijzen per type bewoner-gebruiker en per bedrijfstak staan hierboven in punt 11.3.

Standaardhuurovereenkomst van WEB cva

De meeste gebouwen van WEB cva worden verhuurd op basis van een commerciële gemeenschappelijke standaardhuurovereenkomst met, al naar het geval, opzeggingsmogelijkheid op welbepaalde vervaldagen, mits daarvan kennis wordt gegeven zes maanden vóór de vervaldag.

De huurovereenkomsten mogen niet worden opgezegd buiten de tussenliggende vervaldagen.

WEB cva sluit incidenteel overeenkomsten "ter bede" (tot wederopzeggens toe, huur die maandelijks, zesmaandelijks of zelfs jaarlijks wordt verlengd). Het aandeel van dergelijke overeenkomsten is te verwaarlozen (kleiner dan 0,5%) vergeleken met alle huurovereenkomsten samen.

De huurprijzen zijn doorgaans betaalbaar op kwartaalbasis of moeten om de zes maanden worden vooruitbetaald.

In de volgende tabel staat een overzicht van de toekomstige niet-geïndexeerde huurgelden waarvan de inning zeker is tot de eerstvolgende vervaldag ervan.

	30/09/2008	30/09/2009	30/09/2010
Niet later dan één jaar	9.128.703	9.741.088	10.757.778
Later dan één jaar en niet later dan vijf jaar	9.732.527	13.050.463	14.785.026
Later dan vijf jaar	131.615	1.345.632	1.176.071
Totaal	18.992.845	24.137.183	26.718.876

De huurprijsindexering heeft de Vennootschap gedurende de boekjaren 2009 en 2010 een bedrag opgeleverd van respectievelijk 45.415 € en 12.893 €.

Hoewel de huurbedragen moeten worden vooruitbetaald, wordt samen met de huur eveneens een kostendekkingssom gevraagd voor huurlasten en belastingen voor rekening van de Vennootschap. Elk jaar wordt een afrekeningsstaat opgemaakt voor de daadwerkelijk gemaakte kosten.

Zodra de huurders hun intrek nemen in het gehuurde pand, wordt een omstandige plaatsbeschrijving opgemaakt door een deskundige. Na afloop van de huurovereenkomst moeten de huurders het gehuurde pand teruggeven in de toestand die vermeld staat in de plaatsbeschrijving bij intrede, onder voorbehoud van normale slijtage. De deskundige maakt ook een plaatsbeschrijving bij uittrede op. De huurders zijn schadeloosstelling verschuldigd voor het bedrag van de huurschade en de eventuele onverhuurbaarheid van de ruimten tijdens de werkzaamheden om het gehuurde pand weer in goede staat te herstellen.

Het is de huurders niet toegestaan de huurovereenkomst over te dragen, noch het gehuurde pand onder te verhuren, tenzij met uitdrukkelijke voorafgaande toestemming van de verhuurder. Als WEB cva instemt met de overdracht van een huurovereenkomst, blijven de overdrager (cedent) en de overnemer (cessionaris) hoofdelijk en ondeelbaar aansprakelijk jegens WEB cva.

WEB cva bezit vijf terreinen die ze verhuurt aan huurders die er zelf hun gebouw hebben opgetrokken. In dit geval valt op te merken dat de bouwwerken eigendom van de verhuurder worden wanneer de huurder vertrekt of na afloop van de huurtermijn wanneer de huur niet verlengd wordt.

De contracten afgesloten door WEB cva voorzien de verplichting de huur te registreren. De daarmee verband houdende kosten zijn ten laste van de huurder.

20.3 Aannemingsovereenkomsten

De belangrijkste investeringen die WEB cva van plan is uit te voeren in werkzaamheden, worden nader toegelicht in punt 12.3 hierboven.

20.4 Financieringscontracten

Kredietopeningsovereenkomst met variabele rente

- Soort: "Straight Loan" met variabele rente
- Bedrag: 33 miljoen € (het bedrag van deze kredietopening werd op 5 oktober 2009 opgetrokken van 30.000.000 € naar 33.000.000 €)
- Kredietverstrekker: Dexia Bank nv
- Looptijd: onbepaald

Elke partij mag de kredietopening bij ter post aange tekend schrijven beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van één maand.

Kredietopeningsovereenkomst met variabele rente

- Soort: "Straight Loan" met variabele rente
- Bedrag: 4 miljoen €
- Kredietverstrekker: BNP Paribas Fortis nv
- Looptijd: onbepaald

BNP Paribas Fortis nv is gerechtigd zonder opgave van reden de kredietopening te beëindigen of het gebruik ervan op te schorten bij ter post aangetekend schrijven met inachtneming van een opzeggingstermijn van 30 dagen te rekenen vanaf de verzendingsdatum. Verder is het BNP Paribas Fortis nv toegestaan zonder opgave van reden het ongebruikte deel van de kredietlijn met onmiddellijke ingang en zonder ingebrekestelling op te schorten of op te zeggen.

Kredietopeningsovereenkomst met variabele rente

- Soort: "Straight Loan" met variabele rente
- Bedrag: 5 miljoen €
- Kredietverstrekker: ING België nv
- Looptijd: onbepaald

Het is ING België nv te allen tijde en zonder rechtvaardiging toegestaan deze overeenkomst te beëindigen of de uitwerking ervan voor het geheel of ten dele op te schorten met inachtneming van een opzeggingstermijn van 15 dagen wat het opgenomen kredietbedrag betreft en zonder opzeggingstermijn wat het niet-opgenomen kredietbedrag betreft.

20.5 Hedgingcontracten

Met als doel zich in te dekken tegen schommelingen van de op financiële schulden betaalde rente, heeft de Vennootschap:

- op 8 augustus 2008: met BNP Paribas Fortis nv een 10-jarig renteafdekkingscontract gesloten ten belope van 15.000.000 €, ingaand op 12 augustus 2008 tegen een vaste rentevoet van 3,35% per jaar, met de mogelijkheid voor BNP Paribas Fortis nv om dit contract iedere drie maanden te beëindigen vanaf 12 november 2008;
- op 11 augustus 2008: met DEXIA Bank nv een 5-jarig renteafdekkingscontract gesloten ten belope van 10.000.000 €, ingaand op 12 augustus 2008 tegen een vaste rentevoet van 3,85% per jaar, met de mogelijkheid voor DEXIA Bank nv om dit contract iedere drie maanden te beëindigen vanaf 12 november 2008.

20.6 Dienstenovereenkomsten

Verwezen wordt naar punt 28 hieronder.

21 Beleggingsbeleid

In artikel 4 van de statuten van WEB cva is bepaald hoe de Vennootschap haar beleggingsbeleid wil vastleggen teneinde de aan het beleggen van haar activa verbonden risico's op passende wijze te spreiden:

A. Met betrekking tot beleggingen in vastgoed:

Als hoofdactiviteit:

In handels-, kantoor- en industriegebouwen die hoofdzakelijk in België worden verhuurd.

Als bijkomende activiteit:

In andere soorten onroerende goederen die in België en in het buitenland gelegen zijn en die in drie groepen verdeeld kunnen worden:

Eerste soort onroerende goederen:

Handels-, kantoor- en industriegebouwen die worden verhuurd aan handelsondernemingen of -vennootschappen;

Tweede soort onroerende goederen:

Alle andere voor verhuur bestemde gebouwen.

Derde soort onroerende goederen:

Gronden voor industrie-, handels- en parkeerdoeleinden.

B. Met betrekking tot beleggingen die bijkomend of tijdelijk mogen worden uitgevoerd in effecten, andere dan onroerende goederen en liquide middelen, moeten de volgende voorwaarden in acht worden genomen:

- het effectenbezit moet verenigbaar zijn met het voortzetten op korte of middellange termijn van het beleggingsbeleid zoals dit hierboven is vastgelegd;
- de aldus verworven effecten moeten zijn opgenomen in de notering van een effectenbeurs van een lidstaat van de Europese Unie of worden verhandeld op NYSE, NASDAQ of op een Zwitserse beurs.

22 Maatschappelijk kapitaal en aandelen

22.1 Kapitaal en aandelen

Per 30 september 2010 bedraagt het maatschappelijk kapitaal van WEB cva 6.700.000 €. Dit kapitaal wordt vertegenwoordigd door 2.302.791 volgestorte aandelen zonder vermelding van nominale waarde die dezelfde rechten en dezelfde voordelen verlenen. Er is slechts één enkele categorie van aandelen.

Historisch overzicht van het kapitaal

1. Op de buitengewone algemene vergadering die werd gehouden ten overstaan van notaris Sylvain Linker, te Jumet, op 26 februari 1999, heeft de vergadering besloten het kapitaal te verhogen ten belope van honderdachtendertigduizend vierhonderdvijftewintig (138.425) frank om dit te brengen van tweehonderd miljoen vierhonderdtweëntachtigduizend zevenhonderdtien (200.482.710) frank op tweehonderd miljoen zeshonderdeenentwintigduizend honderdvijfendertig (200.621.135) frank, door de uitgifte van honderdzesendertig (136) kapitaal aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die van dezelfde soort zijn en dezelfde rechten en voordelen genieten als de bestaande aandelen en die winstgerechtigd zijn met ingang van 1 september 1998, behoudens het dividend met betrekking tot het voorgaande boekjaar, bestemd om te worden omgewisseld tegen de niet-ingetrokken aandelen van de inbrengende vennootschap.

2. Blijkens een proces-verbaal opgemaakt door notaris Hubert Michel, te Charleroi, op 6 oktober 2000 heeft de vergadering beslist:

– het kapitaal te verhogen ten belope van vierhonderdzestigduizend (460.000) frank, om dit te brengen op tweehonderdeen miljoen eenentachtigduizend honderdvijfendertig (201.081.135) frank, door de uitgifte van negenhonderdzesentachtig (986) nieuwe aandelen die van dezelfde soort zijn en dezelfde rechten en voordelen genieten als de bestaande aande-

len. Deze aandelen zijn slechts gerechtigd op de eventuele winstuitkeringen van de Vennootschap met ingang van 1 april 2000;

– het kapitaal ten belope van tweehonderdeen miljoen eenentachtigduizend honderdvijfendertig (201.081.135) frank om te zetten in vier miljoen negenhonderdvierentachtigduizend zeshonderdeenentwintig komma dertien (4.984.671,13) euro;

– het kapitaal te verhogen ten belope van vijftienduizend driehonderdachtentwintig komma zevenentachtig (15.328,87) euro, om dit te brengen van vier miljoen negenhonderdvierentachtigduizend zeshonderdeenentwintig komma dertien (4.984.671,13) euro op vijf miljoen (5.000.000) euro, zonder nieuwe aandelen uit te geven, door opnemings in het kapitaal van een bedrag van vijftienduizend driehonderdachtentwintig komma zevenentachtig (15.328,87) euro, te onttrekken aan de overgedragen resultaten van de Vennootschap zoals die vermeld staan in de jaarrekening afgesloten per 30 september 1999, goedgekeurd door de gewone algemene vergadering van 14 december 1999.

3. Blijkens proces-verbaal opgemaakt door notaris Hubert Michel, voornoemd, op 30 september 2004, heeft de algemene vergadering beslist het kapitaal te verhogen ten belope van één miljoen zevenhonderdduizend euro (1.700.000,00 €), om dit te brengen op zes miljoen zevenhonderdduizend euro (6.700.000,00 €), door de uitgifte van tweehonderdtweeëntwintigduizend achthonderdnegen (272.809) nieuwe aandelen, die van dezelfde soort zijn en dezelfde rechten en voordelen genieten als de bestaande aandelen.

Tussen 30 september 2004 en de datum waarop de Zaakvoerder beslist heeft het kapitaal te verhogen in het kader van het Aanbod, is er geen wijziging meer opgetreden in het kapitaal of in het aantal aandelen.

Verloop van het aantal uitgegeven aandelen:

DATUM	AANTAL AANDELEN	TOELICHTING
17/09/1998	2.028.860	Eerstehands openbare uitgifte (beursgang of IPO – Initial Public Offering)
26/02/1999	2.028.996	Uitgifte van 136 aandelen na de fusie door overneming van Immowa nv
06/10/2000	2.029.982	Uitgifte van 986 aandelen na de fusie door overneming van Cems nv en Winimo nv
30/09/2004	2.302.791	Uitgifte van 272.809 aandelen na de fusie door overneming van Imobec nv

22.2 Aard van de aandelen

De volgestorte aandelen luiden op naam, aan toonder of zijn gedematerialiseerd.

Het gedematerialiseerde aandeel wordt vertegenwoordigd door een boeking op rekening, op naam van de eigenaar of houder ervan, bij een erkende rekeninghouder of vereffeningsinstelling.

Ter zetel van de vennootschap wordt een register van aandelen op naam gehouden. Dit register mag in elektronische vorm worden gehouden. Aan de aandeelhouders worden certificaten afgegeven waaruit deze inschrijving op naam blijkt. Elke overdracht onder levenden of wegens overlijden alsook elke omzetting van aandelen op naam moeten in dit register worden ingeschreven.

Elke aandeelhouder mag te allen tijde verzoeken zijn aandelen op eigen kosten om te zetten in één van de andere vormen als bedoeld in de statuten van WEB cva.

Niettemin wordt vanaf 1 januari 2008 geen enkel aandeel aan toonder meer uitgegeven. Dientengevolge is met ingang van diezelfde datum geen enkele omzetting van gedematerialiseerd aandeel of aandeel op naam in aandeel aan toonder meer mogelijk.

De per 1 januari 2008 reeds uitgegeven en op een effectenrekening ingeschreven effecten bestaan met ingang van deze datum in gedematerialiseerde of stukkenloze vorm. De andere effecten aan toonder worden, naarmate ze vanaf 1 januari 2008 op een effectenrekening worden ingeschre-

ven, automatisch omgezet in gedematerialiseerde effecten.

22.3 Toegestaan kapitaal

De statutaire Zaakvoerder is gemachtigd het kapitaal in één of meer malen te verhogen ten belope van 5.000.000,00 €.

De algemene vergadering van 11 december 2007 heeft machtiging daartoe verleend voor een periode van vijf jaar, te rekenen vanaf 24 december 2007, datum waarop de notulen van deze vergadering openbaar werden gemaakt. Deze machtiging is verlengbaar onder de bij wet gestelde voorwaarden.

Indien een openbaar overnamebod wordt uitgebracht op de door de Vennootschap uitgegeven effecten en voor zover de daarmee samenhangende mededeling door de CBFA wordt ontvangen binnen drie (3) jaar te rekenen vanaf de buitengewone algemene vergadering van 11 december 2007, is de Zaakvoerder uitdrukkelijk gemachtigd het kapitaal te verhogen met inachtneming van de voorwaarden als bedoeld in de van kracht zijnde wettelijke bepalingen. Deze machtiging mag worden vernieuwd overeenkomstig de ter zake geldende wetsvoorschriften.

De kapitaalverhogingen mogen geschieden door inbreng in geld, door inbreng in natura binnen de bij wet gestelde grenzen, door omzetting van beschikbare of onbeschikbare reserves, of uitgiftepremie's, een en ander met inachtneming van de voorschriften in het Wetboek van vennootschappen, artikel 11 van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks en de statuten.

De Zaakvoerder die tot de kapitaalverhoging beslist moet uitgiftepremies, indien er zulke premies zijn, in voorkomend geval na toerekening van de kosten, plaatsen op een onbeschikbare rekening die tot het beloop van het kapitaal strekt tot waarborg of zekerheid voor derden en die, onverminderd opneming in het kapitaal bij beslis-sing van de Zaakvoerder op de hiervoor gestelde wijze, alleen dan worden verminderd of opgehe-ven bij besluit van de algemene vergadering die beslist met inachtneming van de voorwaarden gesteld in artikel 612 van het Wetboek van ven-nootschappen.

Indien gebruik wordt gemaakt van de machtiging tot kapitaalverhoging, is de Zaakvoerder die het recht tot indeplaatsstelling heeft bevoegd om de statuten aan te passen met het oog op de ver-hoging van het bedrag van het maatschappelijk kapitaal en, in geval van uitgifte van nieuwe ef-fecten, van het aantal aandelen, teneinde het his-torische overzicht van het kapitaal te vervolledi-gen alsook, bij wege van overgangsbepaling, aan te geven in welke mate hij gebruik maakt van zijn bevoegdheid om het kapitaal te verhogen.

Tijdens het boekjaar 2010 heeft WEB cva geen gebruik gemaakt van het toegestane kapitaal.

22.4 Eigen aandelen

In beginsel is het de Vennootschap toegestaan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 van de statuten van WEB cva, haar eigen aandelen met of zonder stemrecht te verwerven of in pand te nemen met inachtneming van de voorwaarden in de ter zake geldende wetsvoorschriften.

De Zaakvoerder is gemachtigd aandelen van de Vennootschap te verwerven voor diens rekening indien zulks nodig blijkt ter voorkoming van een dreigend ernstig nadeel voor de Vennootschap. Deze machtiging wordt verleend voor een perio-de van drie (3) jaar te rekenen vanaf 24 december 2007, zijnde de datum van bekendmaking in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van het be-sluit van de buitengewone algemene vergadering

van 11 december 2007. Deze machtiging mag één of meer malen worden verlengd in overeen-stemming met de wettelijke bepalingen.

De Zaakvoerder mag de aandelen van de Ven-nootschap vervreemden ter beurze of op elke an-dere bij wet gestelde wijze, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering en met inachtneming van de voorwaarden in de ter zake geldende wetsvoorschriften.

Het is de Zaakvoerder toegestaan overeenkom-stig de wet en gedurende een periode van drie (3) jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de bij-lagen tot het Belgisch Staatsblad van het besluit van de buitengewone algemene vergadering van 11 december 2007, de effecten van de Vennoot-schap te vervreemden in de gevallen als bedoeld bij artikel 622, § 2, eerste lid, 2° van het Wetboek van vennootschappen ter vermindering van een dreigend ernstig nadeel voor de Vennootschap.

De Vennootschap heeft nooit gebruikgemaakt van deze mogelijkheid en bezit geen eigen aan-delen.

23 Samenvatting van enige bepalingen in de statuten, het Corporate Governance Charter en het reglement van orde van WEB cva

23.1 Bepalingen met betrekking tot de leden van de bestuursorganen, leidinggevende en toezichthoudende organen

De Zaakvoerder van WEB cva is WEB nv. De Zaakvoerder wordt benoemd in de statuten.

De Zaakvoerder treedt op door zijn Raad van Bestuur en zijn personen belast met het dagelijks bestuur, naargelang van de aard van de handelingen die in de Vennootschap moeten worden gesteld, en wordt bij WEB cva vertegenwoordigd door zijn vaste vertegenwoordiger, dhr. Wagner Robert, Jean. De leden van de organen van de beherende rechtspersoon en, inzonderheid wanneer het een naamloze vennootschap betreft, diens bestuurders, personen belast met het dagelijks bestuur en vaste vertegenwoordiger zijn op persoonlijke titel geen zaakvoerders, noch personen belast met het dagelijks bestuur, noch beherende vennoten van de Vennootschap.

Indien een rechtspersoon tot zaakvoerder wordt benoemd, dient deze een vaste vertegenwoordiger aan te wijzen die belast wordt met de uitvoering van deze opdracht in naam en voor rekening van de rechtspersoon. Deze vertegenwoordiger moet aan dezelfde voorwaarden voldoen en is burgerrechtelijk en strafrechtelijk aansprakelijk alsof hij zelf de betrokken opdracht in eigen naam en voor eigen rekening zou volbrengen, onverminderd de hoofdelijke aansprakelijkheid van de rechtspersoon die hij vertegenwoordigt. Deze laatste mag zijn vertegenwoordiger niet ontslaan zonder tegelijk een opvolger te benoemen. De aanduiding van de vaste vertegenwoordiger mag geen afbreuk doen aan de wettelijke bepalingen

met betrekking tot openbare beleggingsvennootschappen met vast kapitaal.

De opdracht van de Zaakvoerder eindigt in de volgende gevallen:

- het verstrijken van zijn mandaat;
- zijn gedwongen ontslag in rechte om wettige redenen;
- het vrijwillig ontslag van de Zaakvoerder: de Zaakvoerder mag uitsluitend ontslag nemen voor zover zulks mogelijk is rekening houdend met de verbintenissen die hij heeft aangegaan ten aanzien van de Vennootschap en mits deze ontslagneming de Vennootschap niet in moeilijkheden brengt.

Bovendien kan zijn ontslagneming alleen dan rechtsgeldig in overweging worden genomen wanneer deze kenbaar werd gemaakt aan de vennoten op een algemene vergadering die wordt bijeengeroepen met als agenda de ontslagneming van de Zaakvoerder en de ter zake te nemen maatregelen vast te stellen. De datum waarop de ontslagneming ingaat dient hoe dan ook ten minste één maand later te vallen dan de datum van de algemene vergadering die bijeenkomt om het vrijwillig ontslag van de Zaakvoerder vast te stellen:

- in geval van faillissement, bankbreuk, kennelijk onvermogen of enigerlei soortgelijke procedure die van invloed is op de Zaakvoerder;
- het niet langer vervullen, in hoofde van alle leden van de organen belast met het bestuur

en dagelijks bestuur van de zaakvoerder, van de vereisten inzake professionele betrouwbaarheid, passende ervaring en autonomie als bedoeld bij artikelen 38 en 39 van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, alsook bij artikel 4, § 1, 4° van het Koninklijk besluit van 10 april met betrekking tot vastgoedbevaks;

– het verbod in de zin van artikel 19 van de wet van 22 maart 1993 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen, opgelegd aan alle leden van de organen die belast zijn met het bestuur en dagelijks bestuur van de Zaakvoerder;

– de niet-naleving van de statutair voorgeschreven voorwaarden wat de interne organisatie van de Zaakvoerder betreft.

In deze laatste drie gevallen moet(en) de Zaakvoerder of de commissaris(sen)-revisor(en) binnen één maand een algemene vergadering bijeenroepen met als agenda het vaststellen van het niet langer vervullen van deze voorwaarden of het opgelegde verbod en de ter zake te nemen maatregelen.

De maatregelen die worden genomen aansluitend op één van de drie bovengenoemde procedures laten onverlet de maatregelen die de CBFA in voorkomend geval neemt krachtens de bevoegdheden als bedoeld bij artikel 92 van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

Bij beëindiging van de opdracht van een zaakvoerder wordt de Bevak niet ontbonden, zelfs niet wanneer het de enige zaakvoerder betreft. Alsdan wordt voorzien in de opengevallen plaats door de algemene vergadering die wordt bijeengeroepen door de andere zaakvoerders of door de commissaris(sen), en die beraadslaagt en besluit als inzake statutenwijziging.

Er wordt eveneens verwezen naar punt 6.2.1 hierboven.

23.2 Rechten, voorrechten en beperkingen verbonden aan de aandelen

Er is slechts één enkele categorie van aandelen. Elk aandeel verleent de bij wet bepaalde rechten; de rechten worden nader omschreven in punt 5.5 hierboven.

De effecten zijn ondeelbaar ten aanzien van de Bevak. In geval van splitsing van het eigendomsrecht op een aandeel, worden de daarmee samenhangende rechten uitgeoefend door de vruchtgebruiker.

23.3 Beschrijving van de vereiste handelingen om de rechten van aandeelhouders te wijzigen

De rechten van de aandeelhouders kunnen uitsluitend worden gewijzigd met inachtneming van de bij wet vastgelegde voorwaarden.

De besluiten van de algemene vergadering, waaronder inbegrepen statutenwijzigingen, worden alleen dan rechtsgeldig genomen wanneer de Zaakvoerder daarmee instemt, onverminderd de toepasselijke statutaire bepalingen met betrekking tot het gedwongen ontslag van de Zaakvoerder.

Elk ontwerp tot wijziging van de statuten moet vooraf aan de CBFA worden voorgelegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks.

23.4 Beschrijving van de voorwaarden inzake bijeenroeping van en toetreding tot algemene vergaderingen

De algemene vergadering van WEB cva komt bijeen op de in de oproeping vermelde plaats om 16.00 uur op de tweede dinsdag van de maand december; indien dit een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering gehouden op de eerstvolgende werkdag.

Zowel de jaarlijkse als de buitengewone algemene vergadering komt bijeen ingevolge oproeping van de Zaakvoerder, de beherende vennoot of de commissarissen.

De oproepingen vermelden de agenda en geschieden overeenkomstig de wet.

De beherende venno(o)t(en) worden van rechtswege toegelaten tot elke vergadering zonder enigerlei toetredingsformaliteit te moeten vervullen.

Om toegelaten te worden tot de algemene vergadering moet elke houder van aandelen aan toonder zijn effecten neerleggen ter maatschappelijke zetel of bij de in de oproepingsbrieven vermelde instellingen, ten minste drie volle werkdagen (zaterdag niet inbegrepen) voorafgaand aan de voor de bijeenkomst vastgelegde datum.

De eigenaars van aandelen op naam moeten de Zaakvoerder binnen dezelfde termijn bij geschrifte (brief of volmacht) kennisgeven van hun voornemen om de vergadering bij te wonen, en daarbij nauwkeurig aanduiden voor welk aantal effecten ze aan de stemming willen deelnemen.

De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen moeten binnen dezelfde termijn bij de instellingen, die de raad van bestuur van de Zaakvoerder in de oproepingsbrief heeft aangeduid, een door de erkende rekeninghouder of door de vereffeningsinstelling opgesteld attest neerleggen waarbij de onbeschikbaarheid van de gedematerialiseerde aandelen tot op de datum van de algemene vergadering wordt vastgesteld.

Elke eigenaar van effecten mag zich op de algemene vergadering laten vertegenwoordigen door een bijzonder gemachtigde, mits de laatstgenoemde zelf aandeelhouder is en de vereiste formaliteiten vervuld heeft om toegelaten te worden tot de vergadering.

Rechtspersonen mogen evenwel worden vertegenwoordigd door een gemachtigde die geen aandeelhouder is; handelingsonbekwamen treden op door hun wettelijke vertegenwoordigers en gehuwden door hun echtgenoot.

De Zaakvoerder mag de formule van de volmachten vastleggen en eisen dat die binnen de door hem vastgelegde termijn en op de door hem bepaalde plaats worden neergelegd.

Mede-eigenaren, vruchtgebruikers en diegenen die de blote eigendom hebben, pandhoudende schuldeisers en schuldenaren moeten zich onderscheidenlijk door één en dezelfde persoon laten vertegenwoordigen.

Een aanwezigheidslijst met opgave van de identiteit van de beherende vennoot en die van de vennoten, alsook het aantal aandelen in hun bezit, moet door eenieder van hen of door hun gemachtigde worden ondertekend.

Met uitzondering van de agendapunten waarvoor bij wet of in de statuten een minimaal aanwezigheidsquorum of bijzondere meerderheid geldt, worden de besluiten van de algemene vergadering genomen bij gewone meerderheid van stemmen, ongeacht het aantal vertegenwoordigde effecten en zonder rekening te houden met de onthoudingen.

De door de algemene vergadering genomen besluiten worden genotuleerd. Deze notulen worden bijgehouden in een bijzondere map ter zetel van de Vennootschap. Deze notulen worden ondertekend door de voorzitter, de secretaris en de stemopnemer(s), alsook door de vennoten die dat willen.

23.5 Beschrijving van de bepalingen die een controlewijziging mogelijkere wijzen kunnen vertragen, uitstellen of verhinderen

De onderstaande informatie ontleent haar rechtsgrond aan de bepalingen in artikel 34 van het Koninklijk besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en van de wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen.

A) WEB cva heeft de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen; geen enkel besluit

van de algemene vergadering kan worden genomen zonder dat de Zaakvoerder daarmee instemt, onverminderd de toepasselijke statutaire bepalingen met betrekking tot het gedwongen ontslag van de Zaakvoerder. De Zaakvoerder kan worden ontslagen met inachtneming van de voorschriften inzake quorum en meerderheid vereist voor een statutenwijziging, zonder dat hij zich daartegen kan verzetten door zijn vetorecht uit te oefenen.

Bovendien wordt de Zaakvoerder krachtens het bepaalde in artikel 9 van de statuten van WEB cva de mogelijkheid geboden om:

(i) aandelen van de Bevak te verwerven voor diens rekening indien zulks nodig blijkt ter voorkoming van een dreigend ernstig nadeel voor WEB cva. Deze machtiging wordt verleend voor een periode van drie jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van het besluit van de buitengewone algemene vergadering van 11 december 2007, te weten vanaf 24 december 2007. Deze machtiging mag één of meer malen worden verlengd in overeenstemming met de wettelijke bepalingen;

(ii) de effecten van de Bevak te vervreemden in de gevallen als bedoeld bij artikel 622, § 2, eerste lid, 2° van het Wetboek van vennootschappen ter vermijding van een dreigend ernstig nadeel voor de Vennootschap. Deze machtiging wordt verleend voor een periode van drie jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van het besluit van de buitengewone algemene vergadering van 11 december 2007, te weten vanaf 24 december 2007.

B) De statutaire zaakvoerder is gemachtigd het kapitaal in één of meer malen te verhogen ten belope van 5.000.000,00 EUR. Deze machtiging is verlengbaar onder de bij wet gestelde voorwaarden.

Indien een openbaar overnamebod wordt uitgebracht op de door de Vennootschap uitgegeven effecten en voor zover de daarmee samenhangende mededeling door de CBFA wordt ontvangen binnen drie (3) jaar te rekenen vanaf de buiten-

gewone algemene vergadering van 11 december 2007, is de Zaakvoerder eveneens uitdrukkelijk gemachtigd het kapitaal te verhogen met inachtneming van de voorwaarden als bedoeld in de van kracht zijnde wettelijke bepalingen. Deze machtiging mag worden vernieuwd overeenkomstig de ter zake geldende wetsvoorschriften.

C) WEB cva heeft als meerderheidsaandeelhouder de Stichting Administratiekantoor Valaur (SAK) die 53,12% van het kapitaal van de Bevak in handen heeft. Vanwege zijn statuut als meerderheidsaandeelhouder en gelet op het deel van het kapitaal dat zij in de Bevak bezit, kan de SAK invloed uitoefenen en een controlewijziging vertragen, uitstellen of verhinderen evenzeer als vergemakkelijken.

23.6 Bepalingen inzake transparantieverklaringen

In de statuten is geen bijzondere bepaling daaromtrent opgenomen.

23.7 Bepalingen inzake kapitaalwijziging

Het kapitaal van de Vennootschap mag worden verhoogd of verminderd bij besluit van de algemene vergadering die beslist met inachtneming van de grenzen gesteld in het Wetboek van vennootschappen, het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks en de statuten. Het kapitaal mag echter alleen dan door openbare uitgifte van aandelen worden verhoogd nadat een prospectus werd openbaar gemaakt en na bekendmaking van een bericht met het volledige prospectus of met de vermelding waar de volledige prospectus is bekendgemaakt en voor het publiek verkrijgbaar is, een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 75, eerste lid, van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en artikelen 28 et seq. van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks.

Het kapitaal mag eveneens worden verhoogd bij beslissing van de Zaakvoerder in het kader van het toegestane kapitaal.

Indien het kapitaal wordt verhoogd door inschrijving in geld, genieten de vennoten een voorkeurrecht bij inschrijving dat niet mag worden opgeheven, om welke reden dan ook.

Bij uitgifte van aandelen in het kader van een kapitaalverhoging door inbreng in natura moeten de volgende voorwaarden worden nageleefd:

1° De identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag als bedoeld bij artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen alsook in de oproeping tot de algemene vergadering die zich over de kapitaalverhoging moet uitspreken.

2° De uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de gemiddelde beurskoers gedurende de dertig dagen voorafgaand aan de inbreng.

3° Het sub 1° bedoelde verslag moet tevens de weerslag vermelden van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere vennoten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst en in het kapitaal betreft.

De Vennootschap mag eveneens een beroep doen op inbrengen door fusie alsook splitsingen doorvoeren.

Het is de Vennootschap evenwel niet toegestaan rechtstreeks of onrechtstreeks in te schrijven op haar eigen kapitaalverhoging.

Bij elke kapitaalverhoging bepaalt de Zaakvoerder de koers en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe aandelen, tenzij de algemene vergadering daar zelf over beslist.

Bij uitgifte van aandelen zonder vermelding van nominale waarde beneden pari, dat wil zeggen beneden de fractiewaarde van de bestaande aandelen, moet de oproeping tot de algemene vergadering dit uitdrukkelijk vermelden.

Bij kapitaalverhoging boven pari, dat wil zeggen met uitgiftepremie (agio), moet het bedrag van dit agio worden volgestort op het ogenblik van de inschrijving.

24 Werknemers

WEB cva heeft geen enkele werknemer. Voor het overige bestaat geen enkele overeenkomst op

grond waarvan werknemers deelnemen in het kapitaal van de Emittent.

25 Onderzoek en ontwikkeling, octrooien en licenties

WEB cva heeft de afgelopen drie boekjaren geen enkele onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteit uitgevoerd.

26 Deelnemingen

Op dit ogenblik houdt WEB cva geen deelnemingen in een andere vennootschap.

27 Gerechtelijke en scheiderechterlijke procedures

“Gerechtelijke procedures” zijn niet te verstaan als de procedures die worden ingesteld tot inning van de vorderingen van WEB cva, tot huurbetaling, tot opzegging of verlenging van huurovereenkomst in de verschillende gebouwen van de Vennootschap, praktijken die jammer genoeg schering en inslag zijn voor vennootschappen zoals WEB cva.

In de burgerlijke rechtszaak tussen WEB cva en Société Central Viandes met betrekking tot de eigendom van een terrein van ± 20.000 m² dat in augustus 2005 werd gekocht, heeft de rechtbank van Charleroi WEB cva op 23 maart 2007 in het gelijk gesteld. Deze uitspraak werd op 29 januari 2009 bevestigd door het hof van beroep van Bergen. Deze rechtspleging en het daarmee samenhangende arrest werden commentariseerd in diverse notulen van de raad van bestuur en kwamen ook periodiek ter sprake in onze financiële halfjaar- en jaarverslagen.

Voor het overige was WEB cva niet als partij betrokken bij enige bijzondere burgerlijke rechtspleging, noch bij enige strafrechtelijke of fiscaalrechtelijke procedure. Tot op heden bestaat er geen enkel rechtsgeschil inzake belastingen, van welke aard dan ook.

Haar statutaire zaakvoerder WEB nv was evenmin als partij betrokken bij welke procedure dan ook in burgerlijke zaken, strafzaken of fiscale zaken. Tot op heden bestaat er geen enkel rechtsgeschil inzake belastingen, van welke aard dan ook. De hierna vermelde procedures hebben betrekking op de bestuurders van WEB nv in hun hoedanigheid van natuurlijke persoon, en hebben helemaal niets te maken met de Bevak.

Dhr. Robert Wagner, gedelegeerd bestuurder van WEB nv, werd vervolgd voor de correctionele rechtbank in het kader van een subsidie die het Waalse gewest heeft toegekend aan een inmiddels aan Fabricom GTI overgedragen vennootschap. Dhr. Robert Wagner werd vrijgesproken,

zowel in eerste aanleg als in beroep door het hof van beroep van Bergen.

Zoals vermeld in het punt ‘Risicofactoren’ hierboven, is in 2005 een geschil ontstaan tussen de fiscus en dhr. Robert Wagner, dhr. Laurent Wagner en mevr. Valérie Wagner, bestuurders van de statutaire zaakvoerder WEB nv, betreffende de fiscale behandeling van een aandelenverkoop die in 2002 plaatsvond tussen hen en Bel Is Immo nv (toentertijd “Société Wallonne à Portefeuille” nv). Uiteindelijk werd een regeling getroffen met de belastingadministratie, op grond waarvan de betrokkenen alle gevorderde bedragen in hoofdsom, boeten, vermeerdering en kosten hebben vereffend en zodoende de aanspraken van de fiscus definitief ten einde hebben gebracht. Aangezien het Ministerie van Financiën echter de vermindering van de aldus vereffende belastingverhogingen geweigerd heeft, hebben ze verzet aangetekend bij de rechtbank van eerste aanleg te Bergen teneinde dit besluit aan te vechten. De rechtbank van eerste aanleg te Bergen heeft voor recht gesproken dat de weigeringsbeslissing van het Ministerie van Financiën niet op genoegzame wijze met redenen was omkleed. Daarom werd, in afwachting dat het Ministerie van Financiën deze weigering met redenen omkleedt, een verzoekschrift ingediend tot herziening van de verhoging. Dit verzoekschrift is nog steeds in behandeling. In 2006 heeft de fiscus in het kader van diezelfde zaak een klacht ingediend, met name tegen dhr. Robert Wagner, dhr. Laurent Wagner, mevr. Valérie Wagner en dhr. Duchateaux, onafhankelijk bestuurder van de statutaire zaakvoerder WEB nv, inzonderheid uit hoofde van vermeende inbreuken op het bepaalde in artikel 39 de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles (waarbij de fiscus zich door verwijzing naar artikel 19, § 1, 1°, van de wet van 22 maart 1993 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen beroept op het Koninklijk besluit nr. 22 van 24 oktober 1934 betreffende het rechterlijk verbod aan bepaalde veroordeelden en gefail-

leerden om bepaalde ambten, beroepen of werkzaamheden uit te oefenen) (valsheid en gebruik van valse stukken en misbruik van vertrouwen). Ingevolge deze klacht en ondanks de regeling die in de tussentijd werd getroffen met de belastingadministratie werden zij in maart 2010 rechtstreeks gedagvaard om te verschijnen voor het hof van beroep te Bergen, waarbij één van de bij de klacht betrokken personen een voorrecht van rechtsmacht genoot. De ten laste gelegde feiten hebben betrekking op de verkoop van aandelen die hun persoonlijk toebehoren alsook de gevolgen daarvan in Bel Is Immo nv, maar staan los van hun mandaat in de Bevak. Deze procedure heeft derhalve helemaal niets te maken met de

Bevak en haar bestuur. De tenlasteleggingen worden overigens formeel betwist. Er werd nog geen enkele terechtzitting vastgelegd in deze zaak.

Volledigheidshalve wordt vermeld dat dhr. Robert Wagner een strafrechtelijke boete werd opgelegd wegens niet-betaling van sociale bijdragen voor zijn conciërge, terwijl het een uitgemaakte zaak lijkt te zijn dat deze bijdragen niet verschuldigd zijn gelet op de toegekende voordelen in natura. Aangezien de boete overeenkomt met de regularisatie, werd geen beroep ingesteld en mag deze zaak als afgehandeld worden beschouwd.

28 Dienstverleners

28.1 Vastgoeddeskundigen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 56 van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks doet WEB cva een beroep op deskundigen om haar vastgoedbestand periodiek of bij gelegenheid te waarderen.

Tot op heden werden deze opdrachten van vastgoeddeskundige toevertrouwd aan Winssinger & Vennoten (lid van de groep DTZ Debenham-Winssinger), naamloze vennootschap naar Belgisch recht, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 1050 Brussel, Louizalaan 380, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het nummer 0422.118.165, benoemd voor een hernieuwbaar mandaat van drie jaar. Ter volbrenging van deze opdracht wordt zij vertegenwoordigd door dhr. Philippe Winssinger, landmeter-deskundige.

Begindatum lopend mandaat: 11.12.07

Einddatum lopend mandaat: 14 december 2010

De bezoldiging van de deskundige voor zijn opdrachten wordt als volgt berekend op basis van een percentage van de waarde van het (de) ge-

waardeerde goed(eren): 0,0135% van de waarde van het vastgoed zoals die driemaandelijks wordt bepaald. Per 30 september 2010 komt deze post overeen met 74.400 € exclusief BTW.

28.2 Commissaris

DELOITTE, vertegenwoordigd door: Philip MAEYAERT, Commissaris
Louizalaan 240 – 1050 Brussel, België

Benoemd voor een hernieuwbare termijn van drie jaar

Begindatum lopend mandaat: 11.12.07

Einddatum lopend mandaat: 14 december 2010
De bezoldiging bedraagt 20.000 € exclusief BTW per boekjaar voor het nazicht van de jaarrekening.

28.3 Beleggingsbeheerders en beleggingsadviseurs

WEB cva doet geen beroep op de diensten van externe beleggingsbeheerders of externe beleggingsadviseurs.

29 Bewaring

29.1 Depothoudende bank

Met toepassing van het bepaalde in artikelen 12 et seq. van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks heeft WEB cva als deponthoudende bank aangewezen Dexia Bank België nv, kredietinstelling die wordt beheerst door de wet van 22 maart 1993 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 1000 Brussel, Pachecolaan 44, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het nummer 0403.201.185 (tel.: +32 2 222.11.11).

29.2 Nadere regels inzake bewaring

In haar hoedanigheid van bewaarder van de Vennootschap dient Dexia Bank België zodanige verplichtingen na te komen en zodanige taken te vervullen als zijn vastgelegd in de ter zake geldende wet- en regelgeving.

Wat dat betreft dient de bewaarder:

- zich ervan te vergewissen dat de Vennootschap onmiddellijk de opeisbare opbrengsten uit de verkoop van activa ontvangt; daartoe moeten de zaakvoerders of de personen die de dagelijkse leiding van de Vennootschap voeren Dexia Bank België onmiddellijk op de hoogte brengen van elke vastgoedverrichting;
- de uitgiften en grossen van notariële akten die betrekking hebben op de onroerende goederen van de Vennootschap houden, alsook de stukken waaruit de hypothecaire toestand van deze goederen blijkt; voor onroerende goederen gelegen buiten België houdt Dexia Bank België de hiermee gelijkwaardige stukken.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 14 van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks moet de Vennootschap

alle effecten en contanten in bewaring geven bij Dexia Bank België.

Dexia Bank België moet:

- de bewaring ervan verzekeren en inzonderheid de gebruikelijke verplichtingen nakomen inzake bewaargeving van contanten en open bewaargeving van effecten;
- in opdracht van de Vennootschap haar beslissingen met betrekking tot deze activa uitvoeren en inzonderheid de verkochte activa afleveren, de aangekochte activa betalen, de dividenden en interesten uit de activa innen, alsook de inschrijvings- en toekenningsrechten uitoefenen die eraan zijn verbonden;
- zich ervan vergewissen dat, bij transacties met betrekking tot de activa van WEB cva, de tegenprestatie binnen de gebruikelijke termijnen wordt geleverd.

Dexia Bank België mag op eigen verantwoording het geheel of een deel van haar verplichtingen en taken als bewaarder opdragen aan andere instellingen, mits de Vennootschap op voorhand daarmee instemt. Deze voorafgaande instemming is evenwel niet vereist indien Dexia Bank België deze verantwoordelijkheden van bewaarder algeheel of ten dele uitbesteedt aan een vennootschap waarover Dexia Bank België rechtstreeks of middellijk de controle heeft.

Tot op heden werd geen enkele voorafgaande instemming gevraagd.

29.3 Vergoeding

De vergoeding van Dexia Bank België voor het boekjaar eindigend per 30 september 2010 bedroeg 40.322,85 €.

VI. Statuten

BULTHAUP

RN5-6041 Gosselies

- Show-room van $\pm 350\text{m}^2$
- 20 parkingplaatsen
- Huurovereenkomst van 9 jaar is ingegaan op 01/10/2006

→ Gebouwd in 2006, de huurder van het gebouw is een architectenbureau dat gespecialiseerd is in keukens van het hogere gamma, in combinatie met een show-room en een gastronomisch restaurant





30 Gecoördineerde statuten

COÖRDINATIE VAN DE STATUTEN NA DE BUITENGEWONE ALGEMENE VERGAEDERING VAN 27 MEI 2008

Vennootschap aanvankelijk opgericht in de vorm van een naamloze vennootschap en onder de benaming "TEMEC", blijkt een akte verleden voor notaris Philippe Crunelle, te Nijvel, op 4 januari 1985, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 29 januari daarna, onder het nummer 850129-526.

Wier statuten als volgt werden gewijzigd:

- blijkt proces-verbaal opgemaakt door notaris Sylvain Linker, te Jumet, op 7 mei 1986, gepubliceerd in voormelde bijlagen van 5 juni daarna, onder het nummer 860605-218;
- blijkt proces-verbaal opgemaakt door notaris Sylvain Linker, voornoemd, op 24.06.93, gepubliceerd in voormelde bijlagen van 20 juli daarna, onder het nummer 930720-23;
- blijkt proces-verbaal opgemaakt door notaris Sylvain Linker, voornoemd, op 11.06.98, gepubliceerd in voormelde bijlagen van 4 juli daarna, onder het nummer 980704-844;
- blijkt proces-verbaal opgemaakt door notaris Sylvain Linker, voornoemd, op 6 juli 1998, gepubliceerd in voormelde bijlagen van 23 juli daarna, onder het nummer 980723-464;
- blijkt proces-verbaal opgemaakt door notaris Sylvain Linker, voornoemd, op 27 augustus 1998, gepubliceerd in voormelde bijlagen van 23 september daarna, onder het nummer 980923-178;
- blijkt proces-verbaal opgemaakt door notaris Sylvain Linker, voornoemd, op 16 september 1998, gepubliceerd in voormelde bijlagen van 9 oktober daarna, onder het nummer 981009-506;
- blijkt proces-verbaal opgemaakt door notaris Sylvain Linker, voornoemd, op 26 februari 1999, gepubliceerd in voormelde bijlagen van 19 maart daarna, onder het nummer 990319-434;
- blijkt proces-verbaal opgemaakt door notaris Hubert Michel, te Charleroi, op 6 oktober

2000, gepubliceerd in voormelde bijlagen van 26 oktober daarna, onder het nummer 20001026-262;

- blijkt proces-verbaal opgemaakt door notaris Hubert Michel, voornoemd, op 24 juli 2003, gepubliceerd in voormelde bijlagen van 18 september daarna, onder het nummer 03096639;
- blijkt proces-verbaal opgemaakt door notaris Hubert Michel, voornoemd, op 30 september 2004, gepubliceerd in voormelde bijlagen van 25 oktober daarna, onder het nummer 04149587;
- blijkt proces-verbaal opgemaakt door notaris Hubert Michel, voornoemd, op 11 december 2007, gepubliceerd in voormelde bijlagen van 24 december daarna, onder het nummer 07185229;
- blijkt proces-verbaal opgemaakt door notaris Hubert Michel, voornoemd, op 27 mei 2008, gepubliceerd in voormelde bijlagen van 19 mei daarna, onder het nummer 08072926.

TITEL I

NAAM VAN DE VENNOOTSCHAP – ZETEL – DOEL – BELEGGINGSBELEID – DUUR

ARTIKEL 1 – NAAM VAN DE VENNOOTSCHAP – KENMERKEN

1. De vennootschap bestaat in de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen onder de naam "Warehouses Estates Belgium", afgekort "W.E.B.". Elke wijziging van beherende vennoot heeft de wijziging van de naam van de vennootschap tot gevolg.
2. De vennootschap is een openbare beleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht in de zin van artikel 19 van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.
3. De vennootschap heeft geopteerd voor de categorie van toegelaten beleggingen luidens artikel 7, eerste lid, 5° (vastgoed) van de wet van

20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en is dienvolgens onderworpen aan de toepassing van het bepaalde in het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks, alsook aan de voorschriften in de andere uitvoeringsbesluiten van vorengenoemde wet die gelden voor of toegepast kunnen worden op vastgoedbeleggingsinstellingen.

4. De vennootschap doet een openbaar beroep op het spaarwezen als bedoeld bij artikel 438 van het Wetboek van vennootschappen.
5. Alle akten, facturen, aankondigingen, publicaties, brieven, nota's, bestelbonnen en andere stukken uitgaande van de vennootschap moeten de volgende gegevens vermelden:
 - de naam van de vennootschap gevolgd of voorafgegaan door de woorden "openbare beleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht" of "openbare bevak naar Belgisch recht";
 - de nauwkeurige aanduiding van de maatschappelijke zetel;
 - het ondernemingsnummer gevolgd door de woorden "rechtspersonenregister" of de afkorting "RPR", vergezeld van de aanduiding van de zetel van de rechtbank van het rechtsgebied waarbinnen de vennootschap haar maatschappelijke zetel heeft.

ARTIKEL 2 – MAATSCHAPPELIJKE ZETEL

1. De zetel van de vennootschap is gevestigd te Charleroi (6041 Gosselies), Avenue Jean Mermoz 29.
2. De zetel mag worden overgebracht naar elke plaats in het Franstalige gewest van België of in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bij een gewoon besluit van de zaakvoerder die alle bevoegdheden heeft om de daaruit voortvloeiende statutenwijziging te laten vaststellen bij authentieke akte.
3. Indien buitengewone gebeurtenissen van politieke, militaire, economische of maatschappelijke aard optreden of dreigen op te treden welke afbreuk kunnen doen aan de gewone bedrijfsvoering ter maatschappelijke zetel,

dan wel de vlotte communicatie tussen deze zetel en het buitenland in het gedrang kunnen brengen, mag de maatschappelijke zetel bij een gewoon besluit van de zaakvoerder tijdelijk worden overgebracht in België of in het buitenland totdat deze abnormale omstandigheden volledig ophouden te bestaan. Deze voorlopige maatregel heeft evenwel geen enkele uitwerking op de wetgeving die van toepassing is op de vennootschap, die ondanks deze tijdelijke zetelverplaatsing onderworpen blijft aan Belgisch recht.

4. Het is de zaakvoerder toegestaan wereldwijd administratieve zetels, bijkantoren of dochterondernemingen op te richten.

ARTIKEL 3 – DOEL

1. De vennootschap heeft als uitsluitend doel het bij het publiek ingezamelde kapitaal collectief te beleggen in de categorie "vastgoed", te weten:
 - onroerende goederen zoals gedefinieerd door de artikelen 517 et seq. van het Burgerlijk Wetboek; en zakelijke rechten op onroerende goederen;
 - aandelen met stemrecht uitgegeven door verbonden vastgoedvennootschappen;
 - optierechten op onroerende goederen;
 - rechten van deelneming in andere vastgoedbeleggingsinstellingen die zijn ingeschreven op de lijst opgemaakt door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen;
 - vastgoedcertificaten (dat wil zeggen rechten van vordering op de inkomsten, op de opbrengsten en op de realisatiewaarde van één of meer bij de uitgifte van de certificaten bepaalde onroerende goederen) die het voorwerp uitmaken of hebben uitgemaakt van een openbare uitgifte;
 - rechten voortvloeiend uit overeenkomsten waarbij aan de bevak één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven;
 - alsook alle goederen, effecten of rechten, van welke aard dan ook, die worden gedefinieerd als "onroerende goederen" door elke wet- of regelgeving die van toepassing is op vastgoedbevaks.

De vennootschap mag eveneens als leasingnemer een overeenkomst van onroerende leasing sluiten

voor zover de kapitaalwaarde van de rechten voortvloeiend uit deze overeenkomst op het ogenblik van de sluiting van de overeenkomst niet meer bedraagt dan tien percent van haar activa.

2. Met inachtneming van de voorwaarden die zijn vastgelegd in de wet, in de bijbehorende uitvoeringsbesluiten en in de onderhavige statuten mag de vennootschap bijkomend of tijdelijk:

- beleggen in effecten, andere dan onroerende goederen en liquide middelen bezitten;
- één of meer onroerende goederen, al dan niet met koopoptie, in leasing geven.

3. Te dien einde mag de vennootschap alle maatregelen nemen en alle dienstige verrichtingen uitvoeren, met inachtneming van de wettelijke en reglementaire bepalingen waaraan zij onderworpen is, meer in het bijzonder:

- overgaan tot alle verrichtingen en studies die betrekking hebben op alle bovengenoemde onroerende goederen en alle handelingen stellen die verband houden met onroerende goederen zoals aankoop, verbouwing, verbetering, inrichting, verhuur, beheer, ruiling, verkoop, verkaveling, plaatsing onder het stelsel van mede-eigendom;
- bij wege van fusie, splitsing, inbreng van een bedrijfstak, inbreng van een algemeenheid, gedeeltelijke inbreng van actief of op welke andere manier dan ook, belang nemen in elke onderneming of vennootschap die een identiek, analoog, gelijkwaardig of verwant doel nastreeft als het hare, of die de verwezenlijking van dit doel kunnen bevorderen of ontwikkelen.

ARTIKEL 4 – BELEGGINGSBELEID

De vennootschap wil haar beleggingsbeleid als volgt vastleggen teneinde de aan het beleggen van haar activa verbonden risico's op passende wijze te spreiden:

A. Met betrekking tot beleggingen in de bovengenoemde onroerende goederen:

Als hoofdactiviteit:

In handels-, kantoor- en industriegebouwen die hoofdzakelijk in België gelegen zijn.

Als bijkomende activiteit:

In andere soorten vastgoed die in België en in het buitenland gelegen zijn.

Deze beleggingen worden in drie soorten verdeeld:

Eerste soort onroerende goederen: Handels-, kantoor- en industriegebouwen die worden verhuurd aan handelsondernemingen of -vennootschappen;

Tweede soort onroerende goederen: Alle andere voor verhuur bestemde gebouwen.

Derde soort onroerende goederen: Gronden voor industrie-, handels- en parkeerdoeleinden.

B. Met betrekking tot beleggingen die bijkomend of tijdelijk mogen worden uitgevoerd in effecten, andere dan onroerende goederen en liquide middelen, moeten de volgende voorwaarden in acht worden genomen:

- het effectenbezit moet verenigbaar zijn met het voortzetten op korte of middellange termijn van het beleggingsbeleid zoals dit hierboven is vastgelegd;

- de aldus verworven effecten moeten zijn opgenomen in de notering van een effectenbeurs van een lidstaat van de Europese Unie of worden verhandeld op NYSE, NASDAQ of op een Zwitserse beurs.

ARTIKEL 5 – DUUR

De vennootschap wordt opgericht voor onbepaalde duur.

De vennootschap wordt niet ontbonden door vrijwillig of gedwongen ontslag, uitsluiting, uitreding, overname, onbekwaamverklaring, verhindering, ontbinding of faillissement van de behorende vennoot.

De vennootschap mag al dan niet vrijwillig worden ontbonden met inachtneming van de bij wet bepaalde voorwaarden, inzonderheid in het geval als bedoeld bij artikel 42, derde lid, van het Koninklijk besluit van 10 april 1995.

TITEL II

BEHERENDE VENNOOT – VENNOTEN – MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

ARTIKEL 6 – BEHERENDE VENNOOT EN VENNOTEN

De vennootschap is samengesteld uit twee soorten vennoten:

1. De naamloze vennootschap Warehouses Estates Belgium, afgekort W.E.B., beherende vennoot wiens naam is opgenomen in de naam van de vennootschap en die onbeperkt aansprakelijk is voor de verbintenissen van de vennootschap. De beherende vennoot vervult de functies van zaakvoerder van de vennootschap overeenkomstig het bepaalde in artikel 16 van de statuten.
2. De vennoten. Zij zijn slechts aansprakelijk ten belope van hun inbrengen en zonder hoofdelijkheid. Zij mogen zich onder geen beding mengen in het bestuur van de vennootschap. Zij mogen evenwel optreden als lasthebber, gemachtigde of lid van een orgaan van een rechtspersoon die de vennootschap uit welken hoofde dan ook vertegenwoordigt.

ARTIKEL 7 – MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

Het geplaatst maatschappelijk kapitaal is vastgelegd op zes miljoen zevenhonderdduizend euro (6.700.000,00 €), vertegenwoordigd door twee miljoen driehonderdtweeduizend zevenhonderdeenennegentig (2.302.791) aandelen die elk één/twee miljoen driehonderdtweeduizend zevenhonderdeenennegentigste deel (1/2.302.791e) van het kapitaal vertegenwoordigen en dezelfde rechten en voordelen verlenen. Zowel de beherende vennoot als de vennoten mogen op het kapitaal inschrijven en dit volstorten.

Historisch overzicht van het kapitaal

Op de buitengewone algemene vergadering die werd gehouden ten overstaan van notaris Sylvain Linker, te Jumet, op 26 februari 1999, heeft de vergadering besloten het kapitaal te verhogen

ten belope van honderdachtendertigduizend vierhonderdvijfentwintig (138.425) frank om dit te brengen van tweehonderd miljoen vierhonderdtweëntachtigduizend zevenhonderdtien (200.482.710) frank op tweehonderd miljoen zeshonderdeenentwintigduizend honderdvijfentwintig (200.621.135) frank, door de uitgifte van honderdzesendertig (136) kapitaal aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die van dezelfde soort zijn en dezelfde rechten en voordelen genieten als de bestaande aandelen en die winstgerechtigd zijn met ingang van 1 september 1998, behoudens het dividend met betrekking tot het voorgaande boekjaar, bestemd om te worden omgewisseld tegen de niet-ingetrokken aandelen van de inbrengende vennootschap.

Blijkens een proces-verbaal opgemaakt door notaris Hubert Michel, te Charleroi, op 6 oktober 2000 heeft de vergadering beslist:

- het kapitaal te verhogen ten belope van vierhonderdzestigduizend (460.000) frank, om dit te brengen op tweehonderdeen miljoen eenentachtigduizend honderdvijfentwintig (201.081.135) frank, door de uitgifte van negenhonderdzesentachtig (986) nieuwe aandelen die van dezelfde soort zijn en dezelfde rechten en voordelen genieten als de bestaande aandelen. Deze aandelen zijn slechts gerechtigd op de eventuele winstuitkeringen van de vennootschap met ingang van 1 april 2000;
- het kapitaal ten belope van tweehonderdeen miljoen eenentachtigduizend honderdvijfentwintig (201.081.135) frank om te zetten in vier miljoen negenhonderdvierentachtigduizend zeshonderdeenenzeventig komma dertien (4.984.671,13) euro;
- het kapitaal te verhogen ten belope van vijftien duizend driehonderdachtentwintig komma zevenentachtig (15.328,87) euro, om dit te brengen van vier miljoen negenhonderdvierentachtigduizend zeshonderdeenenzeventig komma dertien (4.984.671,13) euro op VIJF MILJOEN (5.000.000) euro, zonder nieuwe aandelen uit te geven, door opneming in het kapitaal van een bedrag van vijftien duizend driehonderdachtentwintig komma zevenentachtig (15.328,87) euro,

te onttrekken aan de overgedragen resultaten van de vennootschap zoals die vermeld staan in de jaarrekening afgesloten per 30 september 1999, goedgekeurd door de gewone algemene vergadering van 14 december 1999.

Blijkens proces-verbaal opgemaakt door notaris Hubert Michel, voornoemd, op 30 september 2004, heeft de algemene vergadering beslist het kapitaal te verhogen ten belope van één miljoen zeventhonderdduizend euro (1.700.000,00 €), om dit te brengen op zes miljoen zeventhonderdduizend euro (6.700.000,00 €), door de uitgifte van tweehonderdtweeënzeventigduizend achthonderdnegen (272.809) nieuwe aandelen, die van dezelfde soort zijn en dezelfde rechten en voordelen genieten als de bestaande aandelen.

ARTIKEL 8 – VERHOOGING EN VERMINDERING VAN HET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

A. Het maatschappelijk kapitaal mag worden verhoogd of verminderd bij besluit van de algemene vergadering die beslist met inachtneming van de voorwaarden en binnen de grenzen gesteld in het Wetboek van vennootschappen (hierna "de wet" te noemen), het Koninklijk besluit van 10 april 1995 en de statuten. Het kapitaal mag echter alleen dan door openbare uitgifte van aandelen worden verhoogd nadat een prospectus openbaar werd gemaakt en na bekendmaking van een bericht met het volledige prospectus of met de vermelding waar het volledige prospectus is bekendgemaakt en voor het publiek verkrijgbaar is.

B. Het is de zaakvoerder toegestaan het maatschappelijk kapitaal in één of meer malen te verhogen ten belope van een bedrag van vijf miljoen euro (5.000.000,00 €), overeenkomstig de nadere regels die de zaakvoerder dient vast te leggen.

Deze machtiging is geldig gedurende een periode van vijf (5) jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van de statutenwijziging waartoe de buitengewone algemene vergadering van 11 december 2007 heeft beslist.

Indien een openbaar overnamebod wordt uitgebracht op de door de vennootschap uitgegeven effecten en voor zover de daarmee samenhangende mededeling door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen wordt ontvangen binnen drie (3) jaar te rekenen vanaf de buitengewone algemene vergadering van 11 december 2007, is het de zaakvoerder uitdrukkelijk toegestaan het kapitaal te verhogen met inachtneming van de voorwaarden als bedoeld in de van kracht zijnde wettelijke bepalingen.

Deze machtigingen mogen worden vernieuwd overeenkomstig de ter zake geldende wetsvoorschriften.

De kapitaalverhogingen waartoe op grond van deze machtigingen wordt beslist mogen geschieden door inbreng in geld, door inbreng in natura binnen de bij wet gestelde grenzen, door omzetting van beschikbare of onbeschikbare reserves, of uitgiftepremies.

Indien gebruik wordt gemaakt van de machtiging tot kapitaalverhoging, is de zaakvoerder die het recht tot indeplaatsstelling heeft bevoegd om de statuten aan te passen met het oog op de verhoging van het bedrag van het maatschappelijk kapitaal en, in geval van uitgifte van nieuwe effecten, van het aantal aandelen, teneinde het historische overzicht van het kapitaal te vervolledigen alsook, bij wege van overgangsbepaling, aan te geven in welke mate hij gebruik maakt van zijn bevoegdheid om het kapitaal te verhogen.

Indien een kapitaalverhoging door inschrijving in geld gepaard gaat met een uitgiftepremie (agio) waarvan de zaakvoerder bevoegd is het bedrag vast te leggen, moet het bedrag van deze premie, in voorkomend geval na toerekening van de kosten, in elk geval worden geplaatst op een onbeschikbare rekening die tot het beloop van het kapitaal strekt als waarborg of zekerheid voor derden en mag dit bedrag, onverminderd opneming ervan in het kapitaal bij beslissing van de zaakvoerder, alleen worden verminderd of opgeheven bij besluit van de algemene vergadering die beslist met inachtneming van de voorschriften inzake quorum en meerderheid vereist voor een kapitaalvermindering.

C. Indien het kapitaal wordt verhoogd door inschrijving in geld, genieten de vennoten een voorkeurrecht bij inschrijving dat niet mag worden opgeheven, om welke reden dan ook.

D. Bij uitgifte van aandelen in het kader van een kapitaalverhoging door inbreng in natura moeten de volgende voorwaarden worden nageleefd:

1. De identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag als bedoeld bij artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen alsook in de oproeping tot de algemene vergadering die zich over de kapitaalverhoging dient uit te spreken.

2. De uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de gemiddelde beurskoers gedurende de dertig dagen voorafgaand aan de inbreng.

3. Het sub 1^o bedoelde verslag moet tevens de weerslag vermelden van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere vennoten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst en in het kapitaal betreft.

E. De vennootschap mag eveneens een beroep doen op inbrengen door fusie alsook splitsingen doorvoeren.

ARTIKEL 9 – INKOOP OF INPANDNEMING VAN EIGEN AANDELEN DOOR DE VENNOOTSCHAP

De vennootschap mag haar eigen aandelen met of zonder stemrecht verwerven of in pand nemen met inachtneming van de voorwaarden in de ter zake geldende wetsvoorschriften.

De zaakvoerder is gemachtigd aandelen van de vennootschap te verwerven voor diens rekening indien zulks noodzakelijk blijkt ter voorkoming van een dreigend ernstig nadeel voor de vennootschap. Deze machtiging wordt verleend voor een periode van drie (3) jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van het besluit van de buitengewone algemene vergadering van 11 december 2007. Deze machtiging mag één of meer malen worden

verlengd in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

De zaakvoerder mag de aandelen van de vennootschap vervreemden ter beurse of op elke andere bij wet gestelde wijze, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering en met inachtneming van de voorwaarden in de ter zake geldende wetsvoorschriften.

Het is de zaakvoerder toegestaan, overeenkomstig de wet en gedurende een periode van drie (3) jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van het besluit van de buitengewone algemene vergadering van 11 december 2007, de effecten van de vennootschap te vervreemden in de gevallen als bedoeld bij artikel 622, § 2, eerste lid, 2^o van het Wetboek van vennootschappen ter vermindering van dreigend ernstig nadeel voor de vennootschap.

TITEL III

EFFECTEN

ARTIKEL 10 – VORM

De volgestorte aandelen luiden op naam, aan toonder of zijn gedematerialiseerd.

Het gedematerialiseerde aandeel wordt vertegenwoordigd door een boeking op rekening, op naam van de eigenaar of houder ervan, bij een erkende rekeninghouder of vereffeningsinstelling.

Ter zetel van de vennootschap wordt een register van aandelen op naam gehouden. Dit register mag in elektronische vorm worden gehouden. Aan de aandeelhouders worden certificaten afgegeven waaruit deze inschrijving op naam blijkt. Elke overdracht onder levenden of wegens overlijden alsook elke omzetting van aandelen op naam moeten in dit register worden ingeschreven.

Elke aandeelhouder mag te allen tijde verzoeken zijn aandelen op eigen kosten om te zetten in één van de andere vormen als bedoeld in het eerste lid van het onderhavige artikel.

Vanaf 1 januari 2008 mag geen enkel aandeel aan toonder meer worden uitgegeven. Dientengevolge is met ingang van diezelfde datum geen enkele omzetting van gedematerialiseerd aandeel of aandeel op naam in aandeel aan toonder meer mogelijk.

De per 1 januari 2008 reeds uitgegeven en op een effectenrekening ingeschreven effecten bestaan met ingang van deze datum in gedematerialiseerde of stukkenloze vorm. De andere effecten aan toonder worden, naarmate ze vanaf 1 januari 2008 op een effectenrekening worden ingeschreven, automatisch omgezet in gedematerialiseerde effecten.

ARTIKEL 11 – ONDEELBAARHEID

De effecten zijn ondeelbaar ten aanzien van de vennootschap.

In geval van splitsing van het eigendomsrecht op een aandeel, worden de daarmee samenhangende rechten uitgeoefend door de vruchtgebruiker.

ARTIKEL 12 – ERFGENAMEN, RECHTVERKRIJGENDEN EN SCHULDEISERS VAN DE VENNOTEN

De erfgenamen, rechtverkrijgenden of schuldeisers van een vennoot mogen onder geen enkel voorwendsel de plaatsen, goederen of waarden van de vennootschap doen verzegelen, noch verzoeken om verdeling of veiling van het maatschappelijk vermogen, noch zich mengen in het bestuur van de vennootschap. Wat de uitoefening van hun rechten betreft, moeten zij zich verlaten op de boekhoudkundige stukken van de vennootschap alsook op de besluiten van de algemene vergadering.

TITEL IV

BESTUUR – CONTROLE

ARTIKEL 13 – BESTUUR

De vennootschap wordt bestuurd door één of meer zaakvoerders, rechtspersoon, die behe-

rende vennoot moeten zijn en in de onderhavige statuten worden aangeduid en die ten minste één aandeel moeten bezitten.

Indien een rechtspersoon tot zaakvoerder wordt benoemd, dient deze een vaste vertegenwoordiger aan te wijzen die belast wordt met de uitvoering van deze opdracht in naam en voor rekening van de rechtspersoon. Deze vertegenwoordiger moet aan dezelfde voorwaarden voldoen en is burgerrechtelijk en strafrechtelijk aansprakelijk alsof hij zelf de betrokken opdracht in eigen naam en voor eigen rekening zou volbrengen, onverminderd de hoofdelijke aansprakelijkheid van de rechtspersoon die hij vertegenwoordigt. Deze laatste mag zijn vertegenwoordiger niet ontslaan zonder tegelijk een opvolger te benoemen. De aanduiding van de vaste vertegenwoordiger mag geen afbreuk doen aan de wettelijke bepalingen met betrekking tot openbare beleggingsvennootschappen met vast kapitaal.

ARTIKEL 14 – INTERNE ORGANISATIE VAN DE ZAAKVOERDER

Indien de zaakvoerder van de vennootschap een naamloze vennootschap is, dient zijn raad van bestuur te zijn samengesteld uit ten minste zes bestuurders, natuurlijke personen of rechtspersonen, die door de algemene vergadering werden benoemd voor ten hoogste zes jaar en herbenoembaar zijn, onder wie één derde en ten minste drie onafhankelijke bestuurders.

Alsdan moet de zaakvoerder zodanig zijn georganiseerd dat in zijn midden twee natuurlijke personen instaan voor het dagelijks bestuur.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 38 van de wet van 20 juli 2004, moet de effectieve leiding van de beleggingsvennootschap worden toevertrouwd aan ten minste twee natuurlijke personen; deze natuurlijke personen ("effectieve leiders") moeten de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende ervaring bezitten voor de uitoefening van deze functie en zodoende te kunnen instaan voor een autonoom beheer van de bevak; zij mogen niet vallen onder de toepassing van de verbodsbepalingen als bedoeld bij artikel 39 van de wet van 20 juli 2004 betreffende

bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

Alle leden van de raad van bestuur van de behorende vennootschap moeten zich ertoe verbinden de grondslagen en voorschriften inzake deugdelijk bestuur (corporate governance) te zullen naleven.

ARTIKEL 15 – BENOEMING EN EINDE VAN DE OPDRACHT VAN DE ZAAKVOERDER

1. Behoudens het bepaalde in artikel 16 voor de eerste zaakvoerder, wordt de zaakvoerder voor een bepaalde tijd of zonder beperking van duur verkozen door de algemene vergadering die beaardslaagt en besluit met inachtneming van de voorschriften inzake quorum en meerderheid vereist voor een statutenwijziging.

2. De opdracht van de zaakvoerder eindigt in elk geval door:

- het verstrijken van zijn mandaat;
- zijn gedwongen ontslag in rechte om wettige redenen;
- het vrijwillig ontslag van de zaakvoerder: de zaakvoerder mag uitsluitend ontslag nemen voor zover zulks mogelijk is rekening houdend met de verbintenissen die hij heeft aangegaan ten aanzien van de vennootschap en mits deze ontslagneming de vennootschap niet in moeilijkheden brengt.

Bovendien kan zijn ontslagneming alleen dan rechtsgeldig in overweging worden genomen wanneer deze kenbaar werd gemaakt aan de vennoten op een algemene vergadering die wordt bijeengeroepen met als agenda de ontslagneming van de zaakvoerder en de ter zake te nemen maatregelen vast te stellen. De datum waarop de ontslagneming ingaat dient hoe dan ook ten minste één maand later te vallen dan de datum van de algemene vergadering die bijeenkomt om het vrijwillig ontslag van de zaakvoerder vast te stellen:

- in geval van faillissement, bankbreuk, kennelijk onvermogen of enigerlei soortgelijke procedure die van invloed is op de zaakvoerder;
- het niet langer vervullen, in hoofde van alle organen die belast zijn met het bestuur en dagelijks bestuur van de zaakvoerder, van de bij wet ge-

stelde vereisten inzake professionele betrouwbaarheid, passende ervaring en autonomie;

- het verbod in de zin van artikel 19 van de wet van 22 maart 1993 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen, opgelegd aan alle leden van de organen die belast zijn met het bestuur en dagelijks bestuur van de zaakvoerder.
- de niet-naleving van de in artikel 14 gestelde voorwaarden.

3. In deze laatste drie gevallen moet(en) de zaakvoerder of de commissaris(sen)-revisor(en) binnen één maand een algemene vergadering bijeenroepen met als agenda het vaststellen van het niet langer vervullen van deze voorwaarden of het opgelegde verbod en de ter zake te nemen maatregelen.

4. Indien het niet langer vervullen van deze voorwaarden of het opgelegde verbod uitsluitend geldt voor één of bepaalde leden van het orgaan dat belast is met het bestuur en/of dagelijks bestuur, dient de zaakvoerder te voorzien in de opengevallen plaats binnen drie maanden nadat hij dit heeft vastgesteld. Na afloop van deze termijn dient de zaakvoerder een algemene vergadering bijeen te roepen met als agenda het vaststellen van het niet langer vervullen van de desbetreffende voorwaarden of het toezicht op het verbod in hoofde van bepaalde leden van het orgaan dat belast is met het bestuur en/of dagelijks bestuur, alsook van de ter zake te nemen maatregelen.

5. De maatregelen die worden genomen aansluitend op één van de drie bovengenoemde procedures laten onverlet de maatregelen die de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen in voorkomend geval neemt krachtens de bevoegdheden als bedoeld bij artikel 92 van de wet van 20 juli 2004.

6. Bij beëindiging van de opdracht van een zaakvoerder wordt de vennootschap niet ontbonden, zelfs niet wanneer het de enige zaakvoerder betreft. Alsdan wordt voorzien in de opengevallen plaats door de algemene vergadering die wordt bijeengeroepen door de andere zaakvoerders of door de commissaris(sen), en die beaardslaagt en besluit als inzake statutenwijziging.

ARTIKEL 16 – STATUTAIRE ZAAKVOERDER

Wordt benoemd tot enige statutaire zaakvoerder voor onbepaalde duur met een minimumtermijn: de naamloze vennootschap Warehouses Estates Belgium, afgekort W.E.B., waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te Charleroi (6041 Gosselies), Avenue Jean Mermoz 29.

Deze zaakvoerder kan niet worden ontslagen tot de datum van de statutaire gewone jaarlijkse algemene vergadering die dient plaats te vinden in 2008. Na deze datum kan de zaakvoerder worden ontslagen met inachtneming van de voorschriften inzake quorum en meerderheid vereist voor een statutenwijziging, zonder dat hij zich daartegen kan verzetten door zijn vetorecht uit te oefenen.

ARTIKEL 17 – NOTULEN

De beraadslagingen en besluiten van de zaakvoerder worden genotuleerd. De notulen worden bijgehouden in een speciale map ter zetel van de vennootschap en ondertekend door de zaakvoerder.

ARTIKEL 18 – BEVOEGDHEDEN

1. De zaakvoerder is bevoegd om alle handelingen te verrichten die nodig of dienstig zijn tot verwezenlijking van het doel van de vennootschap, behoudens die handelingen waarvoor volgens de wet of de statuten alleen de algemene vergadering bevoegd is.
2. De zaakvoerder benoemt één of meer deskundigen die verantwoordelijk zijn voor de waardering van de onroerende goederen van de bevak.
3. De zaakvoerder kiest de in het Koninklijk besluit bedoelde bewaarder mits de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen op voorhand daarmee instemt.
4. De zaakvoerder brengt de bewaarder onmiddellijk op de hoogte van elke vastgoedverrichting van de bevak.
5. Hij mag daarenboven aan elke lasthebber zijner keuze bijzondere bevoegdheden verlenen, welke bevoegdheden beperkt zijn tot bepaalde handelingen of een reeks welbepaalde hande-

lingen, met uitsluiting van het dagelijks bestuur en de bevoegdheden die aan hem zijn voorbehouden op grond van de wet alsook van de vorengenoemde wet van 20 juli 2004 en bijbehorende uitvoeringsbesluiten. De vorenstaande bevoegdheidsoverdrachten en bevoegdheden kunnen te allen tijde worden herroepen.

6. De zaakvoerder bepaalt de bezoldiging die is gebonden aan de uitoefening van de door hem overgedragen bevoegdheden, met dien verstande dat deze bezoldiging niet rechtstreeks of onrechtstreeks gekoppeld mag zijn aan de door de bevak verwezenlijkte verrichtingen en toegerekend wordt aan de werkingskosten van de vennootschap.

ARTIKEL 19 – VERTEGENWOORDIGING

- A. Rechtsvorderingen, als eiser of als verweerder, worden evenals alle juridische of administratiefrechtelijke voorzieningen door de zaakvoerder ingesteld, ingediend of gevoerd namens de vennootschap.
- B. In alle daden van beschikking met betrekking tot een onroerend goed, waaronder mede begrepen die welke worden gesteld door tussenkomst van een openbaar of ministerieel ambtenaar, alsook in de daarmee samenhangende volmachten of lastgevingen, wordt de vennootschap vertegenwoordigd door de zaakvoerder handelend via ten minste twee personen die gezamenlijk optreden of die lid moeten zijn van haar bestuursorgaan, onder wie één de vaste vertegenwoordiger moet zijn.
- C. In alle daden van beschikking die geen betrekking hebben op een onroerend goed, waaronder mede inbegrepen die welke worden gesteld door tussenkomst van een openbaar of ministerieel ambtenaar, alsook in de daarmee samenhangende volmachten of lastgevingen, wordt de vennootschap vertegenwoordigd door haar zaakvoerder.
- D. Daarenboven wordt de vennootschap rechtsgeldig verbonden door alle bijzondere gemachtigden of lasthebbers binnen de perken van hun machtiging of lastgeving.

ARTIKEL 20 – VERGOEDING

De zaakvoerder ontvangt een jaarlijkse vergoeding die is vastgelegd op drie ten honderd (3%) van de huuropbrengsten.

ARTIKEL 21 – BELANGENCONFLICTEN

De zaakvoerder, de leden van de bestuursorganen en de organen die de dagelijkse leiding voeren van de zaakvoerder en de gemachtigden of lasthebbers van de vennootschap dienen de regels inzake belangenconflicten na te leven als bedoeld in het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks en in de wet, zoals die in voorkomend geval worden gewijzigd.

De vennootschap is zodanig gestructureerd en georganiseerd dat het risico dat belangenconflicten afbreuk doen aan de belangen van de vennoten tot een minimum wordt beperkt overeenkomstig het bepaalde in artikel 40, tweede lid 2, van de wet van 20 juli 2004.

ARTIKEL 22 – CONTROLE

In haar hoedanigheid van instelling voor collectieve belegging staat de bevak onder het toezicht van het Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen (CBFA) en dient de algemene vergadering één of meer door de CBFA erkende commissarissen te benoemen die lid zijn van het Instituut der Bedrijfsrevisoren, overeenkomstig de wet, voor een hernieuwbare termijn van drie jaar. De algemene vergadering bepaalt het aantal commissarissen alsook hun bezoldiging.

TITEL V**ALGEMENE VERGADERINGEN**

ARTIKEL 23 – SAMENSTELLING

De algemene vergadering is samengesteld uit de beherende venno(o)t(en) en uit alle eigenaars van aandelen die allen stemrecht hebben.

ARTIKEL 24 – VERGADERINGEN

De algemene vergadering komt bijeen op de in de oproepingen vermelde plaats, en wel op de tweede dinsdag van de maand december om 16.00 uur.

Indien dit een feestdag is, wordt de vergadering gehouden op de eerstvolgende werkdag.

ARTIKEL 25 – OPROEPINGEN

De oproepingen vermelden de agenda en geschieden overeenkomstig de wet.

Indien alle effecten vertegenwoordigd zijn op de in deze statuten gestelde wijze, mag de vergadering beraadslagen en besluiten zonder het bewijs te moeten leveren dat de oproepingsformaliteiten werden vervuld.

ARTIKEL 26 – TOETREDING TOT DE VERGADERING

De beherende venno(o)t(en) worden van rechtswege toegelaten tot elke vergadering zonder enigerlei toetredingsformaliteit te moeten vervullen.

Om toegelaten te worden tot de algemene vergadering moet elke eigenaar van aandelen aan toonder zijn effecten neerleggen ter maatschappelijke zetel of bij de in de oproepingsbrieven vermelde instellingen, ten minste drie volle werkdagen, zaterdag niet inbegrepen, voorafgaand aan de voor de bijeenkomst vastgelegde datum. De persoonlijk aansprakelijke vennoten worden toegelaten mits zij ten minste drie volle werkdagen, zaterdag niet inbegrepen, voorafgaand aan de bijeenkomst de zaakvoerder per brief of krachtens een volmacht in kennis hebben gesteld van hun voornemen om deel te nemen aan de vergadering, alsook van het aantal effecten waarvoor ze aan de stemming willen deelnemen.

De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen moeten ten minste drie (3) volle werkdagen, zaterdag niet inbegrepen voorafgaand aan de bijeenkomst bij de door de raad van bestuur aangewezen instellingen een door de erkende rekeninghouder

of door de vereffeningsinstelling opgesteld attest neerleggen waarbij de onbeschikbaarheid van de gedematerialiseerde aandelen tot op de datum van de algemene vergadering wordt vastgesteld.

ARTIKEL 27 – VERTEGENWOORDIGING

1. Elke eigenaar van aandelen kan zich op de algemene vergadering laten vertegenwoordigen door een bijzondere gemachtigde of lasthebber mits hij zelf vennoot is en het recht heeft om de bijeenkomst bij te wonen. Handlingsonbekwamen worden evenwel vertegenwoordigd door hun wettelijk vertegenwoordiger; rechtspersonen mogen worden vertegenwoordigd door een gemachtigde die geen vennoot is en gehuwd door hun echtgenoot.
2. Het orgaan dat de vergadering bijeenroept mag de formule van de volmachten vastleggen en eisen dat die worden neergelegd binnen zodanige termijn en op zodanige plaats als door dit orgaan worden vastgelegd.

Mede-eigenaren, pandhoudende schuldeisers en schuldenaren moeten zich onderscheidenlijk door één en dezelfde persoon laten vertegenwoordigen.

3. Een aanwezigheidslijst met opgaaf van de identiteit van de beherende venno(o)t(en) en die van de vennoten alsook het aantal aandelen in hun bezit moet door eenieder van hen of door hun gemachtigde worden ondertekend.

ARTIKEL 28 – BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERINGEN

Behoudens wettelijke afwijking zijn de voorschriften in de onderhavige titel, met uitzondering van artikel 24, van overeenkomstige toepassing op de buitengewone algemene vergaderingen.

ARTIKEL 29 – PRESIDIDIUM

De zaakvoerder bekleedt het voorzitterschap op elke algemene vergadering.

De voorzitter mag in voorkomend geval een secretaris aanwijzen. De vergadering kiest uit haar leden één of meer stemopnemers.

ARTIKEL 30 – BESLUITVORMING OP DE ALGEMENE VERGADERING –STEMRECHT

1. Elk aandeel geeft recht op één stem.
2. Met uitzondering van de agendapunten waarvoor bij wet of in de onderhavige statuten een minimaal aanwezigheidsquorum of bijzondere meerderheid geldt, worden de besluiten genomen bij gewone meerderheid van stemmen, ongeacht het aantal vertegenwoordigde effecten en zonder rekening te houden met de onthoudingen.
3. De besluiten van de algemene vergadering, waaronder inbegrepen statutenwijzigingen, worden alleen dan rechtsgeldig genomen wanneer elke zaakvoerder daarmee instemt, onverminderd hetgeen in artikelen 15 en 16 van de onderhavige statuten is bepaald met betrekking tot het gedwongen ontslag van de zaakvoerder.

ARTIKEL 31 – VERLENGING

1. Ongeacht de punten die op de agenda vermeld staan is de zaakvoerder gerechtigd, na opening van de debatten, elke gewone en buitengewone vergadering ten hoogste drie weken uit te stellen.
2. Deze verdaging, die door de voorzitter kenbaar wordt gemaakt voorafgaand aan de sluiting van de zitting, wordt vermeld in de desbetreffende notulen en vernietigt elk genomen besluit.
3. De te vervullen formaliteiten om de eerste zitting bij te wonen, waaronder inbegrepen de neerlegging van de effecten en volmachten, blijven onverkort geldig voor de tweede zitting.
4. Nieuwe neerleggingen worden toegelaten binnen de statutair vastgelegde termijnen. De vergadering mag slechts één enkele keer worden uitgesteld. De tweede vergadering beraadslaagt

en besluit op definitieve wijze over de agenda-punten.

ARTIKEL 32 – NOTULEN

De door de algemene vergadering genomen besluiten worden genotuleerd. Deze notulen worden bijgehouden in een bijzondere map ter maatschappelijke zetel.

Deze notulen worden ondertekend door de voorzitter, de secretaris en de stemopnemer(s) alsook door de vennoten die dat willen.

TITEL VI

MAATSCHAPPELIJKE REKENINGEN – VERDELING – ONTBINDING

ARTIKEL 33 – FINANCIËLE VERSLAGGEVING

1. Het maatschappelijk boekjaar begint op 1 oktober van elk jaar en eindigt op 30 september van het daaropvolgende jaar.
2. De zaakvoerder maakt dan de inventaris en de jaarrekening op overeenkomstig de wet- en regelgeving die van toepassing is op de vastgoedbevak.
3. De zaakvoerder maakt het jaarverslag en een halfjaarverslag op over de eerste zes maanden van het boekjaar. Hij bezorgt het jaarverslag en het halfjaarverslag aan de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen.
4. Voorts maakt de zaakvoerder een inventaris op iedere keer dat de vennootschap aandelen uit geeft of inkoop anders dan ter beurze.

ARTIKEL 34 – UITKERINGEN

1. Vermits deze vennootschap een bevak is, is het bepaalde in artikel 616 van het Wetboek van vennootschappen niet op haar van toepassing; bijgevolg dient de vennootschap geen wettelijke reserve aan te leggen of in stand te houden.

2. De bevak dient als vergoeding van het kapitaal ten belope van minstens tachtig ten honderd (80%) het volgende uit te keren:

- a) zolang zulks wordt voorgeschreven door artikel 7 van het Koninklijk besluit van 21 juni 2006 tot wijziging van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks, de netto-opbrengst van het boekjaar, in de zin die daaraan wordt gegeven door dit Koninklijk besluit, zoals die in voorkomend geval kan worden gewijzigd, verminderd met de bedragen die overeenstemmen met de nettovermindering van de schulden van de bevak gedurende het boekjaar;
- b) indien haar machtiging daartoe wordt verleend ingevolge wijziging van vorengenoemd Koninklijk besluit, de boekwinst van het boekjaar, vermeerderd met de in voorkomend geval overgedragen winst.

De overige twintig ten honderd (20%) wordt beschikbaar gesteld aan de algemene vergadering van vennoten die op voorstel van de zaakvoerder beslist welke bestemming daaraan wordt gegeven.

ARTIKEL 35 – ONTBINDING

1. Indien de vennootschap om welke reden dan ook wordt ontbonden, wordt zij vereffend door de zaakvoerder die een vergoeding ontvangt zoals bepaald op de in artikel 20 van de statuten gestelde wijze.
2. Indien de zaakvoerder deze opdracht niet aanvaardt, worden de vereffenaars, met goedvinden van de beherende venno(o)t(en), aange-wezen door de algemene vergadering die hun bevoegdheden en bezoldiging bepaalt en de vereffeningswijze vastlegt. Zij blijft verder bevoegd om de statuten te wijzigen indien zulks ten behoeve van de vereffening noodzakelijk blijkt.
3. Tijdens de vereffening wordt de algemene vergadering bijeengeroepen, samengesteld en gehouden overeenkomstig het bepaalde in titel IV van de onderhavige statuten, met dien ver-

stande dat de vereffenaars de voorrechten van de zaakvoerder uitoefenen zo daartoe grond bestaat. Eén van de vereffenaars bekleedt het voorzitterschap van de algemene vergadering; indien de vereffenaars afwezig of verhinderd zijn, kiest de algemene vergadering de voorzitter uit haar midden. De afschriften of uittreksels van de notulen houdende haar besluiten, die in rechte of anderszins moeten worden voorgelegd, worden ondertekend door de vereffenaars.

4. Na aanzuivering van het passief en de vereffeningskosten of na het in consignatie geven van de daartoe vereiste geldsommen, wordt het nettoactief verdeeld onder alle aandelen.

TITEL VII

WOONPLAATS – GEMEEN RECHT

ARTIKEL 36 – WOONPLAATSKEUZE

1. Ter uitvoering van de onderhavige statuten en voor zover geen woonplaats in België werd gekozen en kenbaar gemaakt aan de vennootschap, wordt elke persoonlijk aansprakelijke vennoot, behorende vennoot en vereffenaar van de vennootschap die zijn woonplaats niet in België heeft, geacht woonplaats te hebben gekozen ter maatschappelijke zetel alwaar alle mededelingen, kennisgevingen, aanzeggingen, betekeningen of dagvaardingen in zijn hoofde rechtsgeldig mogen geschieden.
2. Bij geschillen tussen een behorende vennoot, zaakvoerder, bestuurder, persoon belast met het dagelijks bestuur of bestuurder van de zaakvoerder, vennoot, commissaris, vereffenaar of één van hun gemachtigden of lasthebbers, onderling of met de vennootschap, zijn de rechtbanken ter zetel van de vennootschap bij uitsluiting bevoegd, tenzij de maatschappelijke zetel overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.3. is overgebracht naar het buitenland, in hetwelk geval de rechtbanken van Brussel bij uitsluiting bevoegd zijn.

ARTIKEL 37 – GEMEEN RECHT

1. Voor al hetgeen niet geregeld wordt in de onderhavige statuten wordt verwezen naar de wet, alsook naar de wet van 4 december 1990 op de financiële transacties en de financiële markten en naar de bijbehorende uitvoeringsbesluiten betreffende de bevaks en meer in het bijzonder naar het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks en, algemener naar de op bevaks toepasselijke wet- en regelgeving.
2. De statutaire bepalingen waarin enkel de inhoud van de wetsbepalingen woordelijk is overgenomen worden in de statuten ter informatie vermeld en zijn door het enkele feit van hun tekstuele overname in de statuten op generlei wijze gelijk te stellen met een statutaire bepaling in de betekenis die daaraan wordt gegeven ter uitvoering van het Wetboek van vennootschappen.
3. Gezien haar statuut van bevak valt deze vennootschap evenwel niet onder de toepassing van de artikelen 439, 440, 448, 477, 559 en 616 van het Wetboek van vennootschappen.

VOOR EENSLUIDEND VERKLAARD MET HET
ORIGINEEL

CERTIFIE CONFORME



S.C.A. Warehouses Estates Belgium
29, avenue Jean MERMOZ
B- 6041 Gosselies
Tel : +32.(0)71.259.259
Fax : +32.(0)71.35.21.27
email : info@w-e-b.be
www.w-e-b.be