

**STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP
"WOLUWE UITBREIDING"
IN LIQUIDATIE**

VERSLAG VAN DE BEHEERDER OVER HET BOEKJAAR

Ingevolgde de overdracht op 1 maart 2018 van de zakelijke rechten door de Vastgoedinvestering Woluwe Uitbreiding, Beheerder van de stille handelsvennootschap "Woluwe Uitbreiding", is de stille handelsvennootschap in vereffening getreden. (Cfr titel I hierna "WAARDERING EN OVERDRACHT GEBOUW").

Hierbij leggen wij u de rekeningen voor van de stille handelsvennootschap op datum van 31 december 2018. De rekeningen zijn geauditeerd en zijn conform aan de boekhoudnormen die van toepassing zijn in België. (Cfr titel II hierna REKENINGEN 31 DECEMBER 2018).

I. WAARDERING EN OVERDRACHT GEBOUW

Wij herinneren eraan dat er door Beheerder in de loop van de maand mei 2017 een verkoopprocedure georganiseerd werd, met tussenkomst van de co-exclusieve makelaars JLL en CBRE, met oog op de overdracht van de zakelijke rechten van elk van de vastgoedcriteria gefinancierd door de uitgaven van vastgoedcertificaten « Woluwe Shopping Center » en « Woluwe Uitbreiding ».

De verkoopprocedure werd uitgewerkt onder de vorm van een marktbevraging bij een groot aantal nationale en internationale vastgoedinvesteerdere gekozen in samenspraak met de voornoemde agenten. Als gevolg van de marktbevraging heeft de Beheerder van de stille handelsvennootschap exclusieve onderhandelingen gevoerd gedurende het laatste trimester van het boekjaar 2017 met Eurocommercial Properties NV die het meest interessante bod uitbracht op de zakelijke rechten.

Deze onderhandelingen hebben geleid tot het sluiten van een overeenkomst op 19 januari 2018 met Eurocommercial Properties Belgium NV, een 100% filiaal van en opgericht door Eurocommercial Properties NV, voor de overdracht van de zakelijke rechten op de voornoemde vastgoedactiva voor een netto prijs van € 123 miljoen voor wat betreft de vastgoedactiva die worden aangehouden door de NV De Vastgoedinvestering « Woluwe Uitbreiding ».

Rekening houdende met de kosten die gepaard gaan met de transactie van overdracht van € 624.592⁽¹⁾ tot en met 31 december 2018 waarvan € 422.991 honoraria voor de makelaars, zou de netto opbrengst van de overdracht ongeveer € 122.375.408 moeten bedragen.

¹⁾ Waarvan € 171.613,31 ten laste genomen van het boekjaar 2017. Deze bedragen bevatten een gedeelte van de niet terugvorderbare BTW.

De getekende overeenkomst voorziet een zeker aantal verbintenissen van de Beheerder, zoals hoofdzakelijk het afronden van een aantal lopende werken die zullen gefinancierd worden dankzij de lopende inkomsten van de twee eerste maanden van het boekjaar 2018.

De Beheerder heeft ook een zeker aantal vertegenwoordigingen en beperkte waarborgen toegestaan. Als dekking van deze waarborgen is een bedrag van maximum 2,5% netto van de verkoopprijs bewaard door de Beheerder voor een periode van één jaar na het verlijden van de authentieke akte van overdracht waarvan hierna sprake. Als op 1 maart 2019 Eurocommercial Properties Belgium geen beroep heeft gedaan op deze waarborg is deze niet langer nodig. Het overeenstemmende bedrag zal verdeeld worden en vermeld worden in het volgende liquidatievoorschot. (Cfr Titel II hierna).

II. REKENINGEN OP 31 DECEMBER 2018

Het exploitatiesaldo op 31 december 2018 bedraagt € 113.446.749,59. Dit exploitatiesaldo omvat een courant resultaat van € 132.492,40 en een niet courant resultaat van € 113.314.257,18.

Het niet courante resultaat vloeit voort uit de verkoopprijs van € 123.000.000 vermindert met de kosten voor overdracht ten laste van het boekjaar 2018, hetzij € 452.978,45 en vermindert met de boekwaarde van de materiële vaste activa (vóór overdracht) van € 9.232.764,36.

Het exploitatiesaldo van boekjaar 2018 van € 113.446.749,59, vermeerderd met het saldo van de oorspronkelijke uitgifte, hetzij 4.863.193,14 en te verdelen saldo op eind 2017 van € 8.708.662,74 geeft een totaal te verdelen bedrag van € 127.018.605,46 vóór imputatie van de uitgevoerde uitkeringen op 14 maart 2018.

Zoals weergegeven in bijgevoegde rekeningen op 31 december 2018, et rekening houdend met de twee uitkeringen uitgevoerd op 14 maart 2018 van respectievelijk € 5.139.589,32 (courant resultaat) en van € 107.293.503,45 (voorschot op het liquidatieresultaat), blijft er nog € 14.585.512,70 te verdelen op 31 december 2018.

Rekening houdend met de vooruitgang in het liquidatieproces, is de Beheerder overgegaan tot de verdeling van een nieuw liquidatievoorschot op datum van 30 april 2019 van een bedrag van € 9.970.135,68 als volgt verdeeld:

– aan Het Vastgoedcertificaat NV	95%	€	9.471.628,90
– aan De Vastgoedinvestering Woluwe Uitbreiding		€	146.086,05
– aan AG Real Estate Asset Management		€	352.420,74
		€	9.970.135,68

III. PERSPECTIEVEN

Rekening houdend met de nieuwe uitgifte op 30 april 2019 (cfr Titel II. hiervoor), bedraagt het overblijvende netto-actief per eind december 2018 van de stille handelsvennootschap € 4,6 miljoen.

Rekening houdend met de voorzichtigheid die vereist is in hoofde van de Beheerder en in zijn rol van vereffenaar, wordt dit nog uit te keren sado tijdelijk ingehouden met het oog top de liquidatieverrichtingen en zou dit, onder voorbehoud van onvoorziene omstandigheden, worden uitgekeerd in één of meerdere verdelingen binnen de twee jaar.

IV. DIVERSEN

Er wordt aan herinnerd dat in 2011 de Beheerder van de stille handelsvennootschap, de NV Vastgoedinvestering Woluwe Uitbreiding besloten heeft haar governance structuur te wijzigen. Haar raad van bestuur bestaat uit drie bestuurders die onafhankelijk zijn van AG Real Estate en haar groep die gekozen zijn op basis van hun kennis van het vastgoed en van het financiewezen.

De operatie waarop dit rapport betrekking heeft bestaat uit één enkel en uniek vastgoed, verdeeld in percelen verhuurd aan verschillende uitbaters. Deze verrichting maakte het voorwerp uit van uitgifte van de certificaten van de onroerende belegging in 1988 door de vennoot Het Vastgoedcertificaat NV. Momenteel zijn er 103.000 certificaten.

Gezien het onderliggende vastgoedrechten overgedragen werden op 1 maart 2018, zijn de overblijvende risico's die een impact zouden kunnen hebben op het nog uit te keren netto-actief hoofdzakelijk verbonden met de hoedanigheid van de Beheerder van de stille handelsvennootschap als overdrager van de zakelijke rechten alsook met onverwachte gebeurtenissen die zich zouden kunnen voordoen tijdens de liquidatieperiode.

Wat de waardering betreft van de risico's eigen aan de vereffening van de stille handelsvennootschap, wordt verwezen naar de schattingen van toekomstige coupons die nog uit te keren zijn, zoals aangekondigd in het rapport aan de certificaathouders.

De voornaamste kenmerken van het systeem van interne controle en van risicobeheer, meer bepaald met betrekking tot het proces van opmaak van financiële informatie, worden uitvoerig beschreven in het contract van de stille handelsvennootschap en in het statuut van het certificaat die deel uitmaken van het uitgifte prospectus.

De perspectieven die voor het lopende boekjaar worden weergegeven in dit rapport zijn gebaseerd op redelijke hypothesen die opgesteld worden en verbinden in geen geval de Beheerder.

**De Beheerder
De Vastgoedinvestering Woluwe Uitbreiding NV**

William De Troij
Bestuurder

Eric De Keuleneer
Bestuurder

**Voor akkoord,
Het Vastgoedcertificaat NV AG Real Estate Asset Management NV**

Jean Cattaruzza
Bestuurder

William De Troij
Bestuurder

William De Troij
Bestuurder

Voor Laurent Stalens
BVBA
Bestuurder
Laurent Stalens
Permanent
Vertegenwoordiger

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE UITBREIDING

ACTIVA

III. Materiële vaste activa

	31/12/2018	31/12/2017
	0,00	9.218.824,34
RECHTEN OP BEBOUWDE TERREINEN	-	24.913.299,24
<i>Woluwe Uitbreiding</i>	-	24.913.299,24
RECHTEN OP BEBOUWDE TERREINEN (Afschrijvingen)	-	-20.927.171,71
<i>Woluwe Uitbreiding</i>	-	-20.927.171,71
BIJKOMENDE KOSTEN	-	583.670,31
<i>Aktekosten en diversen</i>	-	87.883,26
<i>Expertise technische studie</i>	-	240.456,72
<i>Dossierkosten</i>	-	255.330,33
BIJKOMENDE KOSTEN (Afschrijvingen)	-	-490.283,21
<i>Afschrijvingen</i>	-	-490.283,21
BIJKOMENDE INVESTERINGEN	-	4.565.998,53
<i>Renovatiekosten 2003</i>	-	4.491.595,21
<i>Renovatiekosten eigen aan Handelsvennootschap</i>	-	53.263,30
<i>Investeringsen 2007</i>	-	21.140,02
BIJKOMENDE INVESTERINGEN (afschrijvingen)	-	-19.844,92
<i>Investeringsen 2007</i>	-	-19.189,16
<i>Investeringsen 2017</i>	-	-655,76
INRICHTINGS- & GROTE ONDERHOUDSWERKEN	-	915.423,90
<i>Diversen</i>	-	85.333,28
<i>Veiligheidsinstallatie</i>	-	46.540,74
<i>Investeringsen 2008</i>	-	101.133,00
<i>Investeringsen 2013</i>	-	52.735,47
<i>Investeringsen 2014</i>	-	5.959,76
<i>Investeringsen 2015</i>	-	327.933,52
<i>Investeringsen 2016</i>	-	226.012,67
<i>Investeringsen 2017</i>	-	69.775,46
INRICHTINGS- & GROTE ONDERHOUDSWERKEN (afschrijvingen)	-	-322.267,80
<i>Afschrijvingen</i>	-	-68.215,26
<i>Diverse</i>	-	-2.559,96
<i>Veiligheidsinstallatie</i>	-	-46.540,74
<i>Investeringsen 2008</i>	-	-73.889,42
<i>Investeringsen 2013</i>	-	-19.346,76
<i>Investeringsen 2014</i>	-	-1.837,26
<i>Investeringsen 2015</i>	-	-79.078,28
<i>Investeringsen 2016</i>	-	-28.359,59
<i>Investeringsen 2017</i>	-	-2.440,53

VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar

KLANTEN	168.862,79	736.359,58
CREDIT NOTA'S	4.319,90	215,10
DUBIEUZE DEBITEUREN	143.570,35	245.023,54
DUBIEUZE DEBITEUREN WAARDEVERMINDERINGEN	-117.817,25	-30.055,50
REKENING COURANT BTW ADMINISTRATIE	-	-
TE ONTVANGEN OPBRENGSTEN	-	12.719,10
REKENING COURANT	83.918,70	410.165,57
TERUG TE VORDEREN ROERENDE VOORHEFFING	435,67	820,09
IX. Liquide middelen	14.810.875,85	4.411.128,65
TERMIJNREKENING	12.574.007,60	0
REKENING COURANT BANKEN	2.236.868,25	4.411.128,65
X. Overlopende rekeningen	221,70	98.437,65
OVER TE DRAGEN KOSTEN	-	40.743,50
PRO RATA TE INNEN OPBRENGSTEN	221,70	57.694,15
TOTAAL ACTIVA	15.094.387,71	15.103.638,12

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE UITBREIDING

PASSIVA

I. Uitgifte certificaten

VENNOTEN

Het Vastgoedcertificaat NV

VENNOTEN TERUGBETALINGEN

Het Vastgoedcertificaat NV

III. Voorzieningen voor risico's en kosten

VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN

IX. Schulden op ten hoogste één jaar

LEVERANCIERS

TE ONTVANGEN FACTUREN

TOEWIJZING VENNOTEN

ONTVANGEN HUURWAARBORGEN

ANDERE DIVERSE SCHULDEN

BTW SCHULDEN TE VORDEREN

X. Overlopende rekeningen

OVER TE DRAGEN HUUROPBRENGSTEN & VERGOEDINGEN

TOE TE REKENEN KOSTEN

OVER TE DRAGEN OPBRENGSTEN

TOTAAL PASSIVA

	31/12/2018	31/12/2017
I. Uitgifte certificaten	0,00	4.863.193,14
VENNOTEN	25.533.033,05	25.533.033,05
<i>Het Vastgoedcertificaat NV</i>	<i>25.533.033,05</i>	<i>25.533.033,05</i>
VENNOTEN TERUGBETALINGEN	-25.533.033,05	-20.669.839,91
<i>Het Vastgoedcertificaat NV</i>	<i>-25.533.033,05</i>	<i>-20.669.839,91</i>
III. Voorzieningen voor risico's en kosten	450.000,00	0,00
VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN	450.000,00	0,00
IX. Schulden op ten hoogste één jaar	14.644.387,71	9.226.496,94
LEVERANCIERS	41.773,77	72.626,20
TE ONTVANGEN FACTUREN	14.918,37	147.061,22
TOEWIJZING VENNOTEN	14.585.512,70	8.708.662,74
ONTVANGEN HUURWAARBORGEN	-	287.196,96
ANDERE DIVERSE SCHULDEN	-	10.949,82
BTW SCHULDEN TE VORDEREN	2.182,87	-
X. Overlopende rekeningen	0,00	1.013.948,04
OVER TE DRAGEN HUUROPBRENGSTEN & VERGOEDINGEN	.0,00	511.670,02
TOE TE REKENEN KOSTEN	.0,00	430.372,02
OVER TE DRAGEN OPBRENGSTEN	.0,00	71.906,00
TOTAAL PASSIVA	15.094.387,71	15.103.638,12

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE UITBREIDING

KOSTEN

II. Bedrijfskosten

HUUR EN/OF VERGOEDINGEN	86.401,18	515.774,38
VERZEKERINGEN	2.858,48	18.215,92
ONDERHOUD, HERSTELLINGEN	-4.762,28	3.144,57
INRICHTINGS-EN VERBETERINGSWERKEN	14.867,47	13.526,10
DIVERSE COMMISSIES	422.990,60	-
BEHEERSCOMMISSIES	94.617,09	543.783,03
DIVERSE HONORARIA	45.089,20	211.229,88
HONORARIA VOOR CONTROLE	4.806,95	3.514,88
ANDERE DIVERSE KOSTEN	-	-121,48
KOSTEN VOOR PUBLIC RELATIES	19.676,99	82.124,71
AFSCHRIJVINGEN RECHTEN OP BEBOUWDE TERREINEN	-	747.399,00
AFSCHRIJVINGEN BIJKOMENDE KOSTEN	-	17.510,12
AFSCHRIJVINGEN BIJKOMENDE INVESTERINGEN	-	1.841,16
AFSCHRIJV.OP INRICHTINGS & GROTE ONDERHOUDSWERKEN	-	73.349,50
TOEVOEGING WAARDEVERMINDER.OP HANDELSVORDERING	-	-
ONROERENDE VOORHEFFING	75.439,22	294.253,74
GEMEENTEBELASTINGEN	-	1.695,97
GEWESTBELASTINGEN	123.514,97	110.586,28
DIVERSES EXPLOITATIEKOSTEN	47.425,06	150,00
WAARDEVERMINDERINGEN OP HANDELSVORDERINGEN	87.761,75	45.200,00
DOOR TE REKENEN KOSTEN	7.957,57	57.841,04
VOORZIENING VOOR RISICO'S EN KOSTEN	450.000,00	-

V. Financiële kosten

DEBITINTRESTEN R/C BANKEN	-	-5,00
DIVERSE FINANCIËLE KOSTEN	312,49	321,45
AFRONDINGSVERSCHILLEN	20,11	2,71

X. TAKSEN

ROERENDE VOORHEFFING OP BANKINTRESTEN	284,35	0,00
GEACTIVEERDE ROERENDE VOORHEFFING	-284,35	0,00

XI. Exploitatiesaldo van het boekjaar

EXPLOITATIESALDO VAN DE PERIODE	113.446.749,59	3.737.604,66
---------------------------------	----------------	--------------

TOTAAL KOSTEN

1/01/2018	01/01/2017
31/12/2018	31/12/2017
1.478.644,25	2.741.018,80
86.401,18	515.774,38
2.858,48	18.215,92
-4.762,28	3.144,57
14.867,47	13.526,10
422.990,60	-
94.617,09	543.783,03
45.089,20	211.229,88
4.806,95	3.514,88
-	-121,48
19.676,99	82.124,71
-	747.399,00
-	17.510,12
-	1.841,16
-	73.349,50
-	-
75.439,22	294.253,74
-	1.695,97
123.514,97	110.586,28
47.425,06	150,00
87.761,75	45.200,00
7.957,57	57.841,04
450.000,00	-
332,60	319,16
-	-5,00
312,49	321,45
20,11	2,71
-	0,00
284,35	0,00
-284,35	0,00
113.446.749,59	3.737.604,66
113.446.749,59	3.737.604,66
114.925.726,44	6.478.942,62

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE UITBREIDING

OPBRENGSTEN

I. Bedrijfsopbrengsten

HUUR EN/OF VERGOEDINGEN	929.228,07	6.065.282,92
ANDERE UITBATINGSOPBRENGSTEN	56.687,94	28.228,53
TERUGGEVORDERDE ONROERENDE VOORHEFFING	74.041,19	284.913,09
ANDERE TERUGGEVORDERDE ALGEMENE KOSTEN	.0,00	12.719,10
TERUGGEVORDERDE LASTEN BIJ HUURDERS	10.555,10	14.975,14
TERUGGEVORDERDE GEMEENTEBELASTINGEN	.0,00	3.700,47
TERUGGEVORDERDE GEWESTBELASTINGEN	86.989,72	68.660,29

IV. Financiële opbrengsten

INTREST OP BANKREKENINGEN

V. Andere financiële opbrengsten

DIVERSE FINANCIËLE OPBRENGSTEN

VI. Andere bedrijfsopbrengsten

MEERWAARDEN OP REALISATIE MATERIËLE VASTE ACTIVA

XI. Exploitatiesaldo van het boekjaar

TOTAAL OPBRENGSTEN

	1/01/2018 31/12/2018	01/01/2017 31/12/2017
I. Bedrijfsopbrengsten	1.157.502,02	6.478.479,54
HUUR EN/OF VERGOEDINGEN	929.228,07	6.065.282,92
ANDERE UITBATINGSOPBRENGSTEN	56.687,94	28.228,53
TERUGGEVORDERDE ONROERENDE VOORHEFFING	74.041,19	284.913,09
ANDERE TERUGGEVORDERDE ALGEMENE KOSTEN	.0,00	12.719,10
TERUGGEVORDERDE LASTEN BIJ HUURDERS	10.555,10	14.975,14
TERUGGEVORDERDE GEMEENTEBELASTINGEN	.0,00	3.700,47
TERUGGEVORDERDE GEWESTBELASTINGEN	86.989,72	68.660,29
IV. Financiële opbrengsten	988,68	463,08
INTREST OP BANKREKENINGEN	988,68	463,08
V. Andere financiële opbrengsten	0,10	0,00
DIVERSE FINANCIËLE OPBRENGSTEN	0,10	0,00
VI. Andere bedrijfsopbrengsten	113.767.235,64	-
MEERWAARDEN OP REALISATIE MATERIËLE VASTE ACTIVA	113.767.235,64	-
XI. Exploitatiesaldo van het boekjaar	-	-
TOTAAL OPBRENGSTEN	114.925.726,44	6.478.942,62



VERSLAG VAN DE BEHEERSCONTROLEUR AAN DE HOUDERS VAN CERTIFICATEN
« WOLUWE EXTENSION »
OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2018

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van beheerscontroleur. Dit verslag omvat ons oordeel over de balans op 31 december 2018, over de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op 31 december 2018 en over de toelichting, en omvat tevens de vereiste bijkomende verklaringen.

Verslag over de jaarrekening – Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2018, opgesteld op grond van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig 8referentiestelsel, met een balanstotaal van € **15.094.387,71** en waarvan de resultatenrekening afsluit met een te bestemmen **winst** van het boekjaar van € **113.446.749,59**.

Verantwoordelijkheid van de beheerder voor het opstellen van de jaarrekening

De beheerder is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor het implementeren van de interne beheersing die ze noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Verantwoordelijkheid van de beheerscontroleur

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals deze in België werden aangenomen uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de beheerscontroleur, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de beheerscontroleur de interne beheersing van de entiteit in aanmerking die relevant is voor het opstellen door de entiteit van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn, maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde waarderingsregels en van de redelijkheid van de door de beheerder gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van de presentatie van de jaarrekening als geheel.

Wij hebben van de beheerder en van de aangestelden van de entiteit de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de stille handelsvennootschap per 31 december 2018, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

De beheerder is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het beleidsverslag, en voor het naleven door de stille handelsvennootschap van het statuut van het certificaat of het contract van de stille handelsvennootschap.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale auditstandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaringen die niet van aard zijn om de draagwijdte van ons oordeel over de jaarrekening te wijzigen:

- Het beleidsverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.
- Wij hebben de verrichtingen van het boekjaar onderzocht, hun gegrondheid en de naleving van de verbintenissen tegenover de certificaathouders nagegaan ; er valt hier niets op te merken.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met 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 resultaatverwerking stemt overeen met het contract van de stille handelsvennootschap.

Naninne, 4 april 2019

F.C.G. BEDRIJFSREVISOREN BVCVBA

Beheerscontroleur,
vertegenwoordigd door



Olivier RONSMANS
Bedrijfsrevisor

**Stille Handelsvennootschap
WOLUWE UITBREIDING**

in liquidatie

Verslag van de Beheerder - Boekjaar 2018

De Raad van Bestuur van de NV De Vastgoedinvestering Woluwe Uitbreiding verklaart dat bij haar weten:

1. De financiële staat die opgesteld is op 31 december 2018 in overeenstemming met de boekhoudnormen die van toepassing zijn, een getrouw beeld geeft van het patrimonium, van de financiële toestand en de resultaten van de stille handelsvennootschap.
2. Het verslag van de Beheerder bevat een getrouwe uiteenzetting van de evolutie van de verrichting, van de resultaten en van de situatie van de stille handelsvennootschap, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waaraan zij is blootgesteld.

Brussel, 2 april 2019

William De Troij
Bestuurder

Eric De Keuleneer
Bestuurder

Voor BVBA Marc Van Begin
Bestuurder
Vertegenwoordigd door
Marc Van Begin
Permanent Vertegenwoordiger

Michel Pleeck
Bestuurder

VERSLAG AAN TITULARISSEN VAN CERTIFICATEN
"WOLUWE UITBREIDING"
IN LIQUIDATIE

JAAR 2019 – BOEKJAAR 2018

1. Bijwerking van het prospectus sedert uitgifte

- 1991: Overeenkomstig de Wet van 4 december 1990, notering van het certificaat op de tweede markt van de Beurs van Brussel (voordien notering op de Bijkomende Veilingen van de Beurs van Brussel).
- De uitgifte werd in liquidatie gesteld in maart 2018. Betaling van een liquidatievoorschot op 14 maart 2018, met inbegrip van het saldo van de kapitaalsterugbetaling van € 39,79 per certificaat.

2. Intern controlesysteem en risicobeheer

De voornaamste kenmerken van het intern controlesysteem en het risicobeheer, onder meer in het kader van de procedure voor het opstellen van de financiële informatie, worden gedetailleerd weergegeven in het contract van de stille handelsvennootschap en het statuut van het certificaat geïntegreerd in het uitgifteprospectus alsmede in het jaarrapport van de nv Het Vastgoedcertificaat, waarnaar hier verwezen wordt.

3. Governen charter van de uitgever van vastgoedcertificaten die worden verhandeld op een gereguleerde markt

Het Vastgoedcertificaat NV heeft een « governance charter » aangenomen die de regels, de methodes, de procedures en de manier waarop de functies binnen de vennootschap worden uitgeoefend beschrijft. Dit charter heeft geen wijzigende impact op de tekst van het statuut van vastgoedcertificaat uitgegeven door Het Vastgoedcertificaat. Het charter kan worden geraadpleegd op de het volgende internet adres :

<http://www.agrealestate.eu/nl/investment/Paginas/Vastgoedcertificaten.aspx>.

4. Coupon nr 32



De rekeningen van de stille handelsvennootschap et het verslag van de Beheerder voor boekjaar 2018 tonen aan dat de NV Het Vastgoedcertificaat op 30 april 2019 een bedrag van € 9.471.628,90 heeft ontvangen.

Dit bedrag verminderd met € 8.901,63 als provisie voor directe kosten, hetzij, € 9.462.727,27 is als volgt verdeeld :

- 103.000 coupons aan € 90,70	€	9.342.100,00
- Algemene forfaitaire kosten	€	94.627,27
- Kosten voor betaalbaarstelling	€	26.000,00
	€	<u>9.462.727,27</u>

Coupon **nr 32** werd op 30 april 2019 betaalbaar gestel naar rato van € **90,70** bruto, hetzij € **63,49** na aftrek van de roerende voorheffing van 30%.

5. Evolutie van de coupons:

Jaar van betaalbaarstelling	Coupon nr	Bruto	Terugbetaling	Netto
In BEF				
1989	1	724,00	0	543
1990	2	748,00	0	561
1991	3	760,00	300	645
1992	4	800,00	300	675
1993	5	852,00	300	714
1994	6	884,51	300	734
1995	7	908,76	300	752
1996	8	920,00	300	765
1997	9	948,00	300	786
1998	10	980,00	300	810
1999	11	1.000,00	300	825
2000	12	1.016,00	300	837
In €				
2001	13	25,95	7,43	21,32
2002	14	29,23	7,43	23,78
2003	15	29,43	7,43	23,93
2004	16	29,55	7,43	24,02
2005	17	29,91	7,43	24,29
2006	18	30,27	7,43	24,56
2007	19	30,63	7,43	24,83
2008	20	30,99	7,43	25,10
2009	21	31,75	7,43	25,67
2010	22	32,19	7,43	26,00
2011	23	32,79	7,43	26,45
2012	24	33,79	7,43	27,20
2013	25	34,75	7,43	27,92
2014	26	35,51	7,43	28,49
2015	27	36,03	7,43	28,88
2016	28	36,81	7,43	28,88
2017	29	38,07	7,43	28,88
2018	30	46,58	7,43	34,84
2018	31	979,18	39,79	697,36
2019	32		0	

6. Perspectiven na inning van coupon nr 32 dd 30 april 2019

Op basis van de elementen en ramingen in het hiervoor opgenomen rapport van de Beheerder, zouden de toekomstige liquidatieverrichtingen moeten leiden, onder voorbehoud van onvoorziene omstandigheden tengevolge van onzekerheden in de liquidatieperiode en de eventuele aanpassingen van de definitieve afrekeningen, tot de uitbetaling per certificaat “Woluwe Uitbreiding” (coupons nrs 33 en volgende) van ongeveer € 40 bruto of € 28 netto na inhouding van de roerende voorheffing van 30%.

De kalender hiervan zal afhangen van de evolutie van de vereffening en zal via persbericht aangekondigd worden.

Het Vastgoedcertificaat NV

Jean Cattaruzza
Bestuurder

William De Troij
Bestuurder