

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP
"WOLUWE UITBREIDING"
IN LIQUIDATIE

LIQUIDATIEVERSLAG VAN DE BEHEERDER
VOOR BOEKJAAR 2019

Ingevolge 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. Er wordt verwezen naar het Rapport van de Beheerder over het boekjaar 2018 en over het eerste semester 2019, dat de bijzonderheden omvat met betrekking tot de verkoop en de liquidatievoorschotten sinds de stille handelsvennootschap in vereffening is gegaan.

Hierbij leggen wij u de rekeningen voor van de stille handelsvennootschap van 1 januari 2019 tot 31 december 2019. De rekeningen zijn geauditeerd en zijn conform aan de boekhoudnormen die van toepassing zijn in België. (cf. Titel I hierna REKENINGEN OP 31 DECEMBER 2019).

1. REKENINGEN OP 31 DECEMBER 2019

De rekeningen weerspiegelen de toestand van de stille handelsvennootschap na de overdracht van de zakelijke rechten op het gebouw op datum van 1 maart 2018 en na de uitkering van de liquidatievoorschotten uitgevoerd op datum van 14 maart 2018 en 30 april 2019.

Rekening houdend met de vooruitgang in het liquidatieproces van de verschillende activa en passiva van de stille handelsvennootschap, zal de Beheerder eind juni 2020 overgaan tot de verdeling van een nieuw liquidatievoorschot voor een bedrag van € 3.863.226,45, dat als volgt verdeeld zal worden:

| | | | |
|--|-----|---|---------------------|
| ▪ aan Het Vastgoedcertificaat NV | 95% | € | 3.670.065,12 |
| ▪ aan De Vastgoedinvestering Woluwe Uitbreiding | 1% | € | 38.632,26 |
| ▪ Aan AG Real Estate Asset Management NV | 4% | € | 154.529,06 |
| | | € | 3.863.226,45 |

2. PERSPECTIEVEN

Het netto-actief van de stille handelsvennootschap per eind juni 2020 wordt geraamd op een bedrag van ongeveer € 0,7 miljoen.

Rekening houdende met de voorzichtigheid die vereist is in hoofde van de Beheerder in zijn rol als vereffenaar, wordt dit nog uit te keren saldo tijdelijk ingehouden met het oog op de liquidatieverrichtingen en zou dit, onder voorbehoud van onvoorziene omstandigheden, worden uitgekeerd in één finale verdeling in de loop van het volgend.

**De Beheerder,
De Vastgoedinvestering Woluwe Uitbreiding nv**

W. De Troij
Bestuurder

Eric De Keuleneer
Bestuurder

**Voor akkoord,
Het Vastgoedcertificaat nv**

Jean Cattaruzza
Bestuurder

William De Troij
Bestuurder

**Voor akkoord,
AG Real Estate Asset Management nv**

William De Troij
Bestuurder

Voor Laurent Stalens SRL
Bestuurder
Laurent Stalens
Permanent vertegenwoordiger

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE UITBREIDING**ACTIVA****VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar**

| | 31/12/19 | 31/12/18 |
|--|-------------|-------------|
| KLANTEN | 15.450,95 | 168.862,79 |
| CREDIT NOTA'S | 4.319,90 | 4.319,90 |
| DUBIEUZE DEBITEUREN | 118.263,35 | 143.570,35 |
| DUBIEUZE DEBITEUREN WAARDEVERMINDERINGEN | -100.556,39 | -117.817,25 |
| TERUG TE VORDEREN ONROERENDE VOORHEFFING | 14.932,92 | 0,00 |
| REKENING-COURANT BTW ADMINISTRATIE | 1.329,19 | 0,00 |
| REKENING COURANT | 287.726,68 | 83.918,70 |
| OVERIGE DIVERSE VORDERINGEN | 253,16 | 0,00 |
| TERUG TE VORDEREN ROERENDE VOORHEFFING | 599,92 | 435,67 |

IX. Liquide middelen

| | | |
|-------------------------|--------------|---------------|
| TERMIJNREKENING | 1.074.593,09 | 12.574.007,60 |
| REKENING COURANT BANKEN | 3.640.773,43 | 2.236.868,25 |

X. Overlopende rekeningen

| | | |
|-------------------------------|-------|--------|
| PRO RATA TE INNEN OPBRENGSTEN | 18,81 | 221,70 |
|-------------------------------|-------|--------|

TOTAAL ACTIVA

| | |
|---------------------|----------------------|
| 5.057.705,01 | 15.094.387,71 |
|---------------------|----------------------|

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE UITBREIDING**PASSIVA**

| | 31/12/19 | 31/12/18 |
|---|---------------------|----------------------|
| VENNOTEN | 25.533.033,05 | 25.533.033,05 |
| <i>Het Vastgoedcertificaat NV</i> | 25.533.033,05 | 25.533.033,05 |
| VENNOTEN TERUGBETALINGEN | -25.533.033,05 | -25.533.033,05 |
| <i>Het Vastgoedcertificaat NV</i> | -25.533.033,05 | -25.533.033,05 |
| III. Voorzieningen voor risico's en kosten | 450.000,00 | 450.000,00 |
| VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN | 450.000,00 | 450.000,00 |
| IX. Schulden op ten hoogste één jaar | 4.607.705,01 | 14.644.387,71 |
| LEVERANCIERS | 13.126,10 | 41.773,77 |
| TE ONTVANGEN FACTUREN | 0,00 | 14.918,37 |
| TOEWIJZING VENNOTEN | 4.594.578,91 | 14.585.512,70 |
| ANDERE DIVERSE SCHULDEN | 0,00 | 2.182,87 |
| <i>TOTAAL PASSIVA</i> | 5.057.705,01 | 15.094.387,71 |

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE UITBREIDING

KOSTEN

II. Bedrijfskosten

| | 01/01/19 31/12/19 | 01/01/18 31/12/18 |
|--|----------------------|----------------------|
| | 56.003,88 | 1.478.644,25 |
| HUUR EN/OF VERGOEDINGEN | 0,00 | 86.401,18 |
| VERZEKERINGEN GEBOUWEN | 0,00 | 2.858,48 |
| ONDERHOUD, HERSTELLINGEN | 0,00 | -4.762,28 |
| INRICHTINGS-EN VERBETERINGSWERKEN | 0,00 | 14.867,47 |
| DIVERSE COMMISSIES | 0,00 | 422.990,60 |
| BEHEERSCOMMISSIE | 0,00 | 94.617,09 |
| DIVERSE HONORARIA | 13.425,85 | 45.089,20 |
| HONORARIA VOOR CONTROLE | 1.378,77 | 4.806,95 |
| KOSTEN VOOR PUBLIC RELATIES | 0,00 | 19.676,99 |
| AFSCHRIJVINGEN MATERIEEL IN HUURFINANCIERING | 0,00 | 450.000,00 |
| TOEVOEGING WAARDEVERMINDER.OP HANDELSVORDERING | 0,00 | 87.761,75 |
| TERUGNAME WAARDEVERMINDER.OP HANDELSVORDERING | -17.260,86 | 0,00 |
| ONROERENDE VOORHEFFING | 0,00 | 75.439,22 |
| ONROERENDE VOORHEFFING VORIGE BJ | 47.034,46 | 0,00 |
| GEWESTBELASTINGEN | 0,00 | 123.514,97 |
| DIVERSES EXPLOITATIEKOSTEN | 10.117,32 | 47.425,06 |
| DOOR TE REKENEN KOSTEN | 1.308,34 | 7.957,57 |

V. Financiële kosten

| | | |
|---------------------------|--------|--------|
| DIVERSE FINANCIËLE KOSTEN | 353,32 | 312,49 |
| AFRONDINGSVERSCHILLEN | 0,00 | 20,11 |

XI. Exploitatiesaldo van het boekjaar

| | | |
|---------------------------------|------|----------------|
| EXPLOITATIESALDO VAN DE PERIODE | 0,00 | 113.446.749,59 |
|---------------------------------|------|----------------|

TOTAAL KOSTEN

| | |
|------------------|-----------------------|
| 56.357,20 | 114.925.726,44 |
|------------------|-----------------------|

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE UITBREIDING

OPBRENGSTEN

I. Bedrijfsopbrengsten

| | 01/01/19 31/12/19 | 01/01/18 31/12/18 |
|--|----------------------|----------------------|
| HUUR EN/OF VERGOEDINGEN | -8.328,23 | 929.228,07 |
| ANDERE UITBATINGSOPBRENGSTEN | 0,00 | 56.687,94 |
| TERUGGEVORDERDE ONROERENDE VOORHEFFING | 42.001,82 | 74.041,19 |
| TERUGGEVORDERDE LASTEN BIJ HUURDERS | 1.796,80 | 10.555,10 |
| TERUGGEVORDERDE GEWESTBELASTINGEN | -458,74 | 86.989,72 |

IV. Financiële opbrengsten

| | | |
|---------------------------|--------|--------|
| INTREST TERMIJNREKENING | 547,45 | 0,00 |
| INTREST OP BANKREKENINGEN | 0,00 | 988,68 |

V. Andere financiële opbrengsten

| | | |
|--------------------------------|------|------|
| DIVERSE FINANCIËLE OPBRENGSTEN | 0,00 | 0,10 |
|--------------------------------|------|------|

VI. Andere bedrijfsopbrengsten

| | | |
|--|------|----------------|
| MEERWAARDEN OP REALISATIE MATERIËLE VASTE ACTIVA | 0,00 | 113.767.235,64 |
|--|------|----------------|

XI. Exploitatiesaldo van het boekjaar

| | | |
|---------------------------------|-----------|------|
| EXPLOITATIESALDO VAN DE PERIODE | 20.798,10 | 0,00 |
|---------------------------------|-----------|------|

TOTAAL OPBRENGSTEN

| | 01/01/19 31/12/19 | 01/01/18 31/12/18 |
|--|----------------------|-----------------------|
| I. Bedrijfsopbrengsten | 35.011,65 | 1.157.502,02 |
| HUUR EN/OF VERGOEDINGEN | -8.328,23 | 929.228,07 |
| ANDERE UITBATINGSOPBRENGSTEN | 0,00 | 56.687,94 |
| TERUGGEVORDERDE ONROERENDE VOORHEFFING | 42.001,82 | 74.041,19 |
| TERUGGEVORDERDE LASTEN BIJ HUURDERS | 1.796,80 | 10.555,10 |
| TERUGGEVORDERDE GEWESTBELASTINGEN | -458,74 | 86.989,72 |
| IV. Financiële opbrengsten | 547,45 | 988,68 |
| INTREST TERMIJNREKENING | 547,45 | 0,00 |
| INTREST OP BANKREKENINGEN | 0,00 | 988,68 |
| V. Andere financiële opbrengsten | 0,00 | 0,10 |
| DIVERSE FINANCIËLE OPBRENGSTEN | 0,00 | 0,10 |
| VI. Andere bedrijfsopbrengsten | 0,00 | 113.767.235,64 |
| MEERWAARDEN OP REALISATIE MATERIËLE VASTE ACTIVA | 0,00 | 113.767.235,64 |
| XI. Exploitatiesaldo van het boekjaar | 20.798,10 | 0,00 |
| EXPLOITATIESALDO VAN DE PERIODE | 20.798,10 | 0,00 |
| <i>TOTAAL OPBRENGSTEN</i> | 56.357,20 | 114.925.726,44 |



VERSLAG VAN DE BEHEERSCONTROLEUR AAN DE HOUDERS VAN CERTIFICATEN
« WOLUWE EXTENSION »
OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2019

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 2019, over de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op 31 december 2019 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 2019, opgesteld op grond van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van **5.057.705,01 EUR** en waarvan de resultatenrekening afsluit met een te bestemmen **verlies** van het boekjaar van **20.798,10 EUR**.

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 2019, 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.

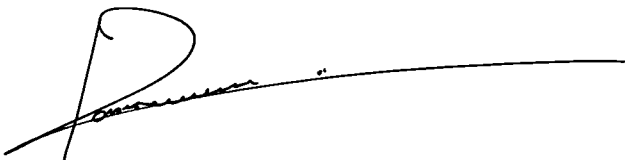
In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale auditstandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen 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, 14 april 2020.

F.C.G. BEDRIJFSREVISOREN BV

Beheerscontroleur,
vertegenwoordigd door



Olivier RONSMANS
Bedrijfsrevisor

**Stille Handelsvennootschap
WOLUWE UITBREIDING**

in liquidatie

Verslag van de Beheerder - Boekjaar 2019

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 2019 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 alle informatie die het moet omvatten.

Brussel, 23 april 2020

William De Troij
Bestuurder

Eric De Keuleneer
Bestuurder

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

Michel Pleeck
Bestuurder

**VERSLAG AAN DE TITULARISSEN VAN
CERTIFICATEN**
« WOLUWE UITBREIDING »
IN LIQUIDATIE

JAAR 2020 – BOEKJAAR 2019

1. Bijwerking van het prospectus sedert de 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).
- 2018: 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 hierna verwezen wordt.

3. Governance charter van de uitgever van vastgoedcertificaten die worden verhandeld op een gereglemeerde 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 via de volgende URL:

<https://www.agrealestate.eu/nl/vastgoedcertificaten/>

4. Coupon nr 33

De rekeningen van de stille handelsvennootschap et het verslag van de Beheerder voor boekjaar 2019 tonen aan dat de NV Het Vastgoedcertificaat op 24 juni 2020 een bedrag van € 3.670.065,12 zal ontvangen.

Dit bedrag verminderd met € 11.479,26 directe kosten, hetzij, € 3.658.585,86 zal als volgt verdeeld worden:

| - 103.000 coupons aan € 35,00 | € 3.605.000,00 |
|----------------------------------|-----------------------|
| - Algemene forfaitaire kosten | € 36.585,86 |
| - Kosten voor betaalbaarstelling | € 17.000,00 |
| | € <u>3.658.585,86</u> |

Coupon **nr 33** zal op 24 juni 2020 betaalbaar worden gesteld naar rato van **€ 35,00** bruto, hetzij **€ 24,50** 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 | 90,70 | 0 | 63,49 |
| 2020 | 33 | 35,00 | 0 | 24,50 |

6. Perspectieven 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 ten gevolge van onzekerheden in de liquidatieperiode en de eventuele aanpassingen van de definitieve afrekeningen, tot de betaling per certificaat “Woluwe Uitbreiding” (coupons nrs 34 en volgende) van ongeveer € 7,7 bruto of € 5,4 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