

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

**LIQUIDATIEVERSLAG VAN DE BEHEERDER**  
**VOOR BOEKJAAR 2020**

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 de boekjaren 2018 en 2019 en over het eerste semester 2020, 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 2020 tot 31 december 2020. De rekeningen zijn geauditeerd en zijn conform aan de boekhoudnormen die van toepassing zijn in België. (cf. Titel I hierna REKENINGEN OP 31 DECEMBER 2020).

**I. REKENINGEN OP 31 DECEMBER 2020**

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, 30 april 2019 en 24 juni 2020.

**II. PERSPECTIEVEN**

Het netto-actief van de stille handelsvennootschap per eind december 2020 wordt geraamd op een bedrag van ongeveer € 0,7 miljoen. De in het vorige verslag genoemde gerechtelijke procedure is afgesloten na de afsluiting van de rekeningen per 31 december 2020, waardoor het netto-actief van de interne vennootschap op meer dan 0,8 miljoen euro kan worden geraamd.

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 dient het, onder voorbehoud van onvoorziene omstandigheden, te worden uitgekeerd in één of meerdere finale verdelingen in 2021 of 2022.

**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 BV  
Bestuurder  
Laurent Stalens  
Permanent vertegenwoordiger

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

KLANTEN	2.440,00	15.450,95
CREDIT NOTAS	0,00	4.319,90
DUBIEUZE DEBITEUREN	106.242,87	118.263,35
DUBIEUZE DEBITEUREN WAARDEVERMINDERINGEN	-106.242,83	-100.556,39
TERUG TE VORDEREN ONROERENDE VOORHEFFING	0,00	14.932,92
REKENING-COURANT BTW ADMINISTRATIE	0,00	1.329,19
REKENING COURANT	81.781,18	287.726,68
OVERIGE DIVERSE VORDERINGEN	0,00	253,16
TERUG TE VORDEREN ROERENDE VOORHEFFING	178,35	599,92

**IX. Liquide middelen**

TERMIJNREKENING	0,00	1.074.593,09
REKENING COURANT BANKEN	1.102.921,03	3.640.773,43

**X. Overlopende rekeningen**

PRO RATA TE INNEN OPBRENGSTEN	0,00	18,81
-------------------------------	------	-------

***TOTAAL ACTIVA***

	31/12/20	31/12/19
<b>VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar</b>	<b>84.399,57</b>	<b>342.319,68</b>
KLANTEN	2.440,00	15.450,95
CREDIT NOTAS	0,00	4.319,90
DUBIEUZE DEBITEUREN	106.242,87	118.263,35
DUBIEUZE DEBITEUREN WAARDEVERMINDERINGEN	-106.242,83	-100.556,39
TERUG TE VORDEREN ONROERENDE VOORHEFFING	0,00	14.932,92
REKENING-COURANT BTW ADMINISTRATIE	0,00	1.329,19
REKENING COURANT	81.781,18	287.726,68
OVERIGE DIVERSE VORDERINGEN	0,00	253,16
TERUG TE VORDEREN ROERENDE VOORHEFFING	178,35	599,92
<b>IX. Liquide middelen</b>	<b>1.102.921,03</b>	<b>4.715.366,52</b>
TERMIJNREKENING	0,00	1.074.593,09
REKENING COURANT BANKEN	1.102.921,03	3.640.773,43
<b>X. Overlopende rekeningen</b>	<b>0,00</b>	<b>18,81</b>
PRO RATA TE INNEN OPBRENGSTEN	0,00	18,81
<b><i>TOTAAL ACTIVA</i></b>	<b>1.187.320,60</b>	<b>5.057.705,01</b>

# STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE UITBREIDING

## PASSIVA

	31/12/20	31/12/19
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
<b>III. Voorzieningen voor risico's en kosten</b>	<b>450.000,00</b>	<b>450.000,00</b>
VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN	450.000,00	450.000,00
<b>IX. Schulden op ten hoogste één jaar</b>	<b>737.320,60</b>	<b>4.607.705,01</b>
LEVERANCIERS	21.925,25	13.126,10
TE ONTVANGEN FACTUREN	0,00	0,00
TOEWIJZING VENNOTEN	715.395,35	4.594.578,91
ANDERE DIVERSE SCHULDEN	0,00	0,00
<b><i>TOTAAL PASSIVA</i></b>	<b>1.187.320,60</b>	<b>5.057.705,01</b>

# STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE UITBREIDING

## KOSTEN

### II. Bedrijfskosten

	01/01/20 31/12/20	01/01/19 31/12/19
	<b>70.965,92</b>	<b>56.003,88</b>
HUUR EN/OF VERGOEDINGEN	0,00	0,00
DIVERSE KOSTEN EN ARCHIVERING	362,09	0,00
ONDERHOUD, HERSTELLINGEN	0,00	0,00
INRICHTINGS-EN VERBETERINGSWERKEN	0,00	0,00
DIVERSE COMMISSIES	0,00	0,00
BEHEERSCOMMISSIE	-2.564,61	0,00
DIVERSE HONORARIA	9.634,01	13.425,85
HONORARIA VOOR CONTROLE	3.085,50	1.378,77
KOSTEN VOOR PUBLIC RELATIES	0,00	0,00
AFSCHRIJVINGEN MATERIEEL IN HUURFINANCIERING	0,00	0,00
TOEVOEGING WAARDEVERMINDER.OP HANDELSVORDERING	12.686,44	0,00
TERUGNAME WAARDEVERMINDER.OP HANDELSVORDERING	-7.000,00	-17.260,86
ONROERENDE VOORHEFFING	0,00	0,00
ONROERENDE VOORHEFFING VORIGE BJ	54.762,49	47.034,46
GEWESTBELASTINGEN	0,00	0,00
DIVERSES EXPLOITATIEKOSTEN	0,00	10.117,32
DOOR TE REKENEN KOSTEN	0,00	1.308,34

### V. Financiële kosten

DIVERSE FINANCIËLE KOSTEN	448,31	353,32
AFRONDINGSVERSCHILLEN	0,00	0,00

### XI. Exploitatiesaldo van het boekjaar

EXPLOITATIESALDO VAN DE PERIODE	0,00	0,00
---------------------------------	------	------

## ***TOTAAL KOSTEN***

<b>71.414,23</b>	<b>56.357,20</b>
------------------	------------------

# STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE UITBREIDING

## OPBRENGSTEN

### I. Bedrijfsopbrengsten

HUUR EN/OF VERGOEDINGEN	0,00	-8.328,23
ANDERE UITBATINGSOPBRENGSTEN	0,00	0,00
TERUGGEVORDERDE ONROERENDE VOORHEFFING	55.409,54	42.001,82
TERUGGEVORDERDE LASTEN BIJ HUURDERS	0,00	1.796,80
TERUGGEVORDERDE GEWESTBELASTINGEN	0,00	-458,74

### IV. Financiële opbrengsten

INTREST TERMIJNREKENING	46,98	547,45
INTREST OP BANKREKENINGEN	0,00	0,00

### V. Andere financiële opbrengsten

DIVERSE FINANCIËLE OPBRENGSTEN	0,60	0,00
--------------------------------	------	------

### VI. Andere bedrijfsopbrengsten

MEERWAARDEN OP REALISATIE MATERIËLE VASTE ACTIVA	0,00	0,00
--	------	------

### XI. Exploitatiesaldo van het boekjaar

EXPLOITATIESALDO VAN DE PERIODE	15.957,11	20.798,10
---------------------------------	-----------	-----------

## ***TOTAAL OPBRENGSTEN***

	01/01/20 31/12/20	01/01/19 31/12/19
<b>I. Bedrijfsopbrengsten</b>	<b>55.409,54</b>	<b>35.011,65</b>
HUUR EN/OF VERGOEDINGEN	0,00	-8.328,23
ANDERE UITBATINGSOPBRENGSTEN	0,00	0,00
TERUGGEVORDERDE ONROERENDE VOORHEFFING	55.409,54	42.001,82
TERUGGEVORDERDE LASTEN BIJ HUURDERS	0,00	1.796,80
TERUGGEVORDERDE GEWESTBELASTINGEN	0,00	-458,74
<b>IV. Financiële opbrengsten</b>	<b>46,98</b>	<b>547,45</b>
INTREST TERMIJNREKENING	46,98	547,45
INTREST OP BANKREKENINGEN	0,00	0,00
<b>V. Andere financiële opbrengsten</b>	<b>0,60</b>	<b>0,00</b>
DIVERSE FINANCIËLE OPBRENGSTEN	0,60	0,00
<b>VI. Andere bedrijfsopbrengsten</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
MEERWAARDEN OP REALISATIE MATERIËLE VASTE ACTIVA	0,00	0,00
<b>XI. Exploitatiesaldo van het boekjaar</b>	<b>15.957,11</b>	<b>20.798,10</b>
EXPLOITATIESALDO VAN DE PERIODE	15.957,11	20.798,10
<b><i>TOTAAL OPBRENGSTEN</i></b>	<b>71.414,23</b>	<b>56.357,20</b>

**VERSLAG VAN DE BEHEERSCONTROLEUR AAN DE HOUDERS VAN CERTIFICATEN**  
**« WOLUWE EXTENSION »**  
**OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2020**

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 2020, over de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 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 2020, opgesteld op grond van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig 8referentiestelsel, met een balanstotaal van **1.187.320,60 EUR** en waarvan de resultatenrekening afsluit met een te bestemmen **verlies** van het boekjaar van **(15.957,11) 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 2020, 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**

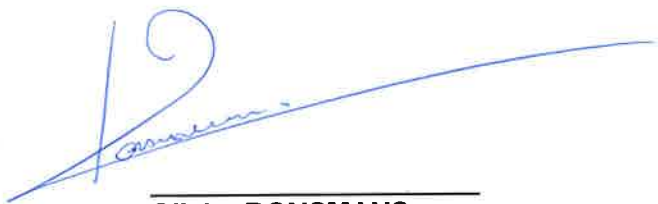
De beheerder is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het beleidsverslag, en voor het naleven door de stille handelsvennootschap van het statuut van het certificaat of het contract van de stille handelsvennootschap.

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, 23 mars 2021.

**F.C.G. BEDRIJFSREVISOREN BV**  
Beheerscontroleur,  
vertegenwoordigd door



**Olivier RONSMANS**  
Bedrijfsrevisor



**Stille Handelsvennootschap  
WOLUWE UITBREIDING**

**in liquidatie**

**Verslag van de Beheerder - Boekjaar 2020**

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 2020 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, 24 maart 2021

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 2021 – BOEKJAAR 2020**

**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 gereglementeerde 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. Evolutie van de coupons :

Jaar van betaalbaarstelling	Coupon nr	Bruto	Terugbetaling	Netto
<b>In BEF</b>				
<b>1989</b>	1	724,00	0	543
<b>1990</b>	2	748,00	0	561
<b>1991</b>	3	760,00	300	645
<b>1992</b>	4	800,00	300	675
<b>1993</b>	5	852,00	300	714
<b>1994</b>	6	884,51	300	734
<b>1995</b>	7	908,76	300	752
<b>1996</b>	8	920,00	300	765
<b>1997</b>	9	948,00	300	786
<b>1998</b>	10	980,00	300	810
<b>1999</b>	11	1.000,00	300	825
<b>2000</b>	12	1.016,00	300	837
<b>In €</b>				
<b>2001</b>	13	25,95	7,43	21,32
<b>2002</b>	14	29,23	7,43	23,78
<b>2003</b>	15	29,43	7,43	23,93
<b>2004</b>	16	29,55	7,43	24,02
<b>2005</b>	17	29,91	7,43	24,29
<b>2006</b>	18	30,27	7,43	24,56
<b>2007</b>	19	30,63	7,43	24,83
<b>2008</b>	20	30,99	7,43	25,10
<b>2009</b>	21	31,75	7,43	25,67
<b>2010</b>	22	32,19	7,43	26,00
<b>2011</b>	23	32,79	7,43	26,45
<b>2012</b>	24	33,79	7,43	27,20
<b>2013</b>	25	34,75	7,43	27,92
<b>2014</b>	26	35,51	7,43	28,49
<b>2015</b>	27	36,03	7,43	28,88
<b>2016</b>	28	36,81	7,43	28,88
<b>2017</b>	29	38,07	7,43	28,88
<b>2018</b>	30	46,58	7,43	34,84
<b>2018</b>	31	979,18	39,79	697,36
<b>2019</b>	32	90,70	0	63,49
<b>2020</b>	33	35,00	0	24,50

## **5. Perspectieven na inning van coupon nr 33 dd 24 juni 2020**

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 betaling per certificaat “Woluwe Uitbreiding” (coupons nrs 34 en volgende) van ongeveer € 7,5 bruto of € 5,2 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