



STILE HANDELSVENNOOTSCHAP

"WOLUWE UITBREIDING"

VERSLAG VAN DE BEHEERDER OVER HET BOEKJAAR 2016

Wij leggen U hierbij de rekeningen voor van de stille handelsvennootschap voor de periode van 1 januari tot 31 december 2016 opgesteld volgens de boekhoudkundige normen die in België van toepassing zijn.

I. Huursituatie

Bijna alle handelszaken zijn verhuurd op 31 december 2016.

De evolutie van de huuropbrengsten kende volgende evolutie :

Huuropbrengsten			
<i>€ x 1000</i>	2016	2015	Vershil in %
<i>Huren en canons</i>	5.641,2	5.418,4	4,11%
<i>Mobiele huren en mobiele vergoedingen</i>	1,3	26,0	n.s.
<i>Subtotaal</i>	5.642,5	5.444,4	3,64%
<i>Niet recurrente inkomsten</i>	0	150,0	n.s.
<i>Totaal</i>	5.642,5	5.594,4	+1,01%

Het geheel van de recurrente en niet recurrente huurinkomsten bedraagt € 5,6 miljoen t.o.v. € 5,6 miljoen voor het jaar 2015.

Het gerealiseerde zakencijfer van alle handelaars in het Woluwe Shopping Center kende in 2016, op vergelijkbare basis in 2015, een terugval van ongeveer 5,3%. Het aantal bezoekers in 2016 kende een teruggang van 2,2 % tegenover deze van 2015, en bijgevolg een mindere terugval dan deze van de vorige jaren : in 2015 (-3,4%) en 2014 (-3,5%).

Onder voorbehoud van onvoorziene omstandigheden en de evolutie van de algemene economische toestand wordt het totaal van de recurrente huurinkomsten en canons over het jaar 2017 op ongeveer € 6 miljoen geraamd met dien verstande dat het bedrag een post van ongeveer € 0,3 miljoen omvat voor bruto huurinkomsten voor animatieactiviteit en exploitatie van de thermische installaties, inkomsten die aan de Beheerder en de stille handelsvennootschap toekomen sedert het in voege treden van de nieuwe beheerscontract van Devimo-Consult van oktober 2016 (infra, § Devimo-Consult).

In oktober 2016 zijn er een 10-tal erfpachtcontracten van handelaars verstreken voor een oppervlakte van +/- 2000 m². Momenteel werden de nieuwe huurcontracten getekend of zijn tijdelijke contracten getekend. Voor bepaalde lokalen is er nog steeds een gerechtelijke procedure lopende. Op basis van de huidige beschikbare informatie verwacht de Beheerder een stijging van de huurinkomsten op deze lokalen van ongeveer € 0,1 miljoen in 2017 die zou stijgen tot een niveau van ongeveer € 0,3 miljoen in 2019.

II. Toelichting rekeningen van de stille handelsvennootschap op 31 december 2016

De volgende toelichtingen kunnen vermeld worden op bepaalde posten van de rekeningen van de stille handelsvennootschap op 31 december 2016.

Zoals hierboven vermeld bedragen de huurinkomsten dit jaar € 5.642.499,21.

De geïndexeerde jaarcanon betaald aan de stille handelsvennootschap “Woluwe Shopping Center”, die de uitbreiding van het shopping center in 1989 mogelijk maakte, gefinancierd door de uitgifte “Woluwe Uitbreiding”, bedraagt dit jaar € 505.886,41

De beheershonoraria dekken de prestaties van Devimo-Consult in toepassing van de beheersovereenkomst die werd heronderhandeld en omvat specifieke prestaties in het kader van het opmaken van een dataroom, van marketingadvies en het opnieuw verhuren van winkels en kiosken na het in voege treden van de nieuwe beheersovereenkomst.

De andere honoraria ten belope van € 90.353,6 dekken de prestaties van de juridische adviseurs, technische en studieburelen verbonden aan verschillende specifieke handelingen zoals : voorbereiding van werken op de parking, juridische honoraria voor rechtszaken met bepaalde handelaars, voor de energetische studie en de voorbereiding tot de verlenging van de milieuvergunning die in 2018 vervalt.

Er wordt aan herinnerd dat de materiële vaste activa (rechten op bebouwde terreinen) de gebouwen bevatten die zijn opgericht op de in erfpacht gehouden terreinen.

Na afschrijvingen en andere exploitatiekosten⁽¹⁾ en rekening houdend met het financieel resultaat van € 2.504,44 vertonen de rekeningen van de stille handelsvennootschap een exploitatiesaldo van € 3.778.849,94 voor het boekjaar 2016 tegenover € 3.775.650,98 in 2015.

Een bedrag van € 95.673,16 kan worden ingehouden op de uitkering. Dit bedrag vertegenwoordigt na vermindering van kosten voor onderhouds-, herstellings- en verbeteringswerken, ten laste genomen van het boekjaar, 3% op de jaarhuur (zoals voorzien in het uitgifteprospectus) en in te houden voor latere kosten voor onderhouds-, herstellings- en verbeteringswerken. Het gecumuleerd totaal van deze toegelaten voorzieningen bedraagt op 31 december 2016 € 2.379.365,19⁽²⁾.

Het exploitatiesaldo van het boekjaar bedraagt € 3.778.849,94. Dit bedrag vermeerderd met de terugbetaling aan de houders van certificaten van € 765.290 en het bedrag van overgedragen resultaat van het boekjaar 2015 voor € 4.614.678,96 geeft een bedrag dat als schuld aan de vennoten wordt beschouwd van € 9.158.818,90. De toewijzing van de rekening Vennoten met € 4.971.058,08 geeft een te verdelen bedrag van € 4.187.760,82 en zal in de loop van de maand juni 2017 als volgt aan de vennoten gestort worden :

– aan de nv Het Vastgoedcertificaat	95%	€ 3.978.372,78
– aan de nv De Vastgoedinvestering Woluwe Uitbreiding	2%	€ 83.755,22
– aan de nv AG Real Estate Asset Management	3%	€ 125.632,82
		€ 4.187.760,82

¹⁾ Niet begrepen in het resultaat van het boekjaar, de aanpassingswerken die geactiveerd werden in de loop van 2016 voor een bedrag van € 316.585,73 die voornamelijk de waterdichtingswerken aan de technische lokalen, de creatie van een lokaal/hoogspanningscabine en werken aan de verlichting in de mall.

²⁾ Verminderd met de investering op het actief gebracht en nog niet afgeschreven, hetzij € 5.567.136,67.

III. Eigenaarswerken – invloed herinrichting Woluwelaan

“Mobiël Brussel - BUV” heeft gedurende het eerste kwartaal 2016 aanpassingswerken aangevat aan de Woluwelaan tussen de Tervurenlaan en het kruispunt met de P. Hymanslaan. Dit project omvat een aanpassing aan de breedte van de baanvakken en een verlenging van de bedding van tramlijn 94. De realisatie van dit project zou gespreid worden over meerdere jaren. Dit zal de toegankelijkheid beïnvloeden van het Commercieel Centrum in het algemeen en aanpassingswerken vereisen op het perceel van het Shopping center en dit zowel voor wat betreft de ingangen en uitgangen langsheen de Woluwelaan als de toegangswegen naar de parking. Deze werken gerealiseerd door “Mobiël Brussel - BUV” op het gedeelte van de Woluwelaan voor het Shopping Center heeft vertraging opgelopen door de nietigverklaring van de bouwvergunning die werd afgeleverd aan “Mobiël Brussel - BUV”. Deze werken zouden worden hernomen in de lente 2017.

De uit te voeren werken aan de ingangen en de oppervakte van de parking van het Commercieel Centrum zullen worden aangevat na het bekomen van de bouwvergunning. De start ervan is voorzien in de loop van het 2^{de} semester 2017.

De financiële tussenkomst van de Beheerder zou in een eerste instantie beperkt moeten blijven onder voorbehoud dat het programma zich zou uitbreiden aan de bestaande deck parking en het gebouw dat toebehoort aan de Beheerder.

Bovendien zouden de evolutie van de conjunctuur, de effecten van het consumentengedrag tegenover het risico van terrorisme en de eventuele moeilijkheden van de toegankelijkheid de Beheerder kunnen verplichten om ondersteunende middelen te voorzien om tesamen met de Vereniging van Handelaren commerciële acties en campagnes te ontwikkelen. De financiële tussenkomsten van de Beheerder hiervoor bedragen voor het boekjaar 2016 € 34.224.

Op termijn leiden de mobiliteitswerken tot een verbeterde kwaliteit van de toegang tot het Shopping center en dus ook het bezoekersaantal.

IV. Concessie van de parkinguitbating

De concessieverlening voor de parking werden beschreven in de rapporten van de beheerder voor de boekjaren 2002 tot 2004.

Het gerealiseerde zakencijfer van Interparking in 2016 heeft de drempel van het “minimum zakencijfer” niet bereikt dat vooropgesteld werd in de initiële prognoses.

V. Vervaldag en hernieuwing van de beheersovereenkomst van Devimo-Consult

1. De overeenkomst voor het globale beheer in voege met Devimo-Consult vervalt in oktober 2016.

Zoals vermeld in het rapport van de Beheerder over het boekjaar 2015, hebben De Vastgoedinvestering Woluwe Shopping Center nv (“VIWOLSC”) en De Vastgoedinvestering Woluwe Uitbreiding nv (“VIWOLEXT”) een hernieuwing van dit contract met Devimo-Consult onderhandeld. De verschillende opdrachten en modaliteiten zijn geherdefinieerd en aangepast aan zowel aan de huidige marktpraktijken en aan de specifieke noden van VIWOLSC en VIWOLEXT in hun hoedanigheid van Beheerders van de stille handelsvennootschappen.

2. De overeenkomst getekend tussen IFWOLSC, IFWOLEXT en Devimo-Consult begin oktober 2016 voorziet onderstaande basisprincipes die identiek zijn aan deze die reeds vermeld werden in het rapport van de Beheerder voor het boekjaar 2015.

De noodzakelijke prestaties om de verschillende aspecten van de exploitatie van het commercieel centrum waar te nemen werden als volgt bepaald :

- (i) Het courante beheer van het commercieel centrum omvat de taken van de beheerder volgens artikel 4 van het contract van de stille handelsvennootschap. Dit omvat bv. het beheer van het opvragen van de huurgelden, het onderhoud van de gebouwen en bestaande uitrustingen, de contacten met de huurders, het onderhandelen en het vervullen van de nodige en nuttige formaliteiten om huurcontracten af te sluiten en hun toepassing, het waken over de goede werking van het commercieel centrum.
- (ii) Een missie van bijstand en advies in verband met alle materies verbonden met de uitbating van het commercieel centrum zoals bv. : het opvolgen van de huurachterstand en het juridisch kader, advies in verband met de commerciële mix en de commerciële strategie, advies voor verfraaiingswerken, bijstand voor energiebeheer, opvolgen van domeinnamen en enseignes, waarnemen van de public relations, de eigenaar vertegenwoordigen bij de Vereniging voor Handelaars, enz..., inbegrepen de reporting over het geheel van deze domeinen.
- (iii) De niet courante missies die onder andere het bewaken van het reglementaire en contractuele kader omvatten waaraan de eigenaars zich moeten houden, alsmede de coördinatie van alle derde dienstverleners die tussenkomen en noodzakelijk zijn voor de uitbating van het Commercieel Centrum voor domeinen die de eigen missies van Devimo-Consult overschrijden. Deze externe tussenkomsten zijn bv. : studieburelen voor de marktonderzoeken, extern juridische adviseurs ingeval van gerechtelijke procedures, externe dienstverleners voor aanvragen voor verlenging of aanpassing van vergunningen, enz...
- (iv) De commercialisering van oppervlakten omvattende de prospectie van huurders en exploitanten in lijn met de commerciële strategie, het vastleggen van de optimale huurprijzen, het beheer van de overdrachten van huurovereenkomsten en van verlengingsaanvragen, ...

De jaarlijkse commissie (excl. BTW) voor deze verschillende beheer- en bijstandsoopdrachten bedragen 3% op de ontvangen huurgelden en vergoedingen voor de prestaties hiervoor onder (i), 1,25% van dezelfde bedragen voor de prestaties van bijstand en advies voorzien onder (ii) hiervoor en een jaarlijkse forfaitaire vergoeding voor het niet courante beheer voorzien onder (iii) hierboven.

Deze jaarlijkse vergoedingen (i) tot (iii) ten laste van de eigenaar⁽³⁾ zouden ongeveer 5,8% vertegenwoordigen van de jaarlijkse huurontvangsten en vergoedingen.

De specifieke vergoedingen (excl. BTW) verbonden aan de huurtransacties en het afsluiten en hernieuwen van huurcontracten variëren tussen 7,5% en 15% van de jaarlijkse onderhandelde huurprijs met, in bepaalde gevallen, een "incentive" op de verhoging van de huurprijs (van maximum 25% op het verschil van de huurprijs) en dit in functie van de type transactie (overname, hernieuwing, nieuw huurcontract, tijdelijke uitbatingen...).

Anderzijds is Devimo-Consult belast met de uitbating van de technische installaties en de productie van koeling en verwarming; Deze activiteit en deze van de animatie in de centrale mall door middel van concessies van kiosken, genereren supplementaire exploitatiemarges naast de huuropbrengsten van de commerciële ruimten. Deze uitbatingen worden aangestuurd door Devimo-Consult voor rekening van VIWOLSC en VIWOLEXT sedert de heronderhandeling van de beheersovereenkomst. De marges worden verdeeld met Devimo-Consult voor respectievelijk 25% van de marge op animaties en 20% van de exploitatiemarge van de thermische installaties : het saldo van 75% en 80% blijven toebehoren aan VIWOLSC en VIWOLEXT.

³⁾ De Beheerder levert ook bepaalde diensten aan de huurders. Deze huurders dragen de kost ervan ingevolge de type huurovereenkomst.

De nieuwe overeenkomst heeft een looptijd tot eind 2022 met een mogelijkheid tot opzegging door de nieuwe eigenaar ingeval van verkoop van hun zakelijke rechten. Deze opzegging zou kunnen worden ingesteld door de overnemers van de zakelijke rechten van VIWOLSC en VIWOLEXT mits een opzegperiode van 18 maanden.

De impact van deze nieuwe beheerformule en de animatieactiviteit en de exploitatie van de thermische installaties zou vanaf 2016 een netto positieve cash flow genereren van ongeveer € 0,1 miljoen/jaar.

In de mate dat Devimo-Consult en De Vastgoedinvestering Woluwe Shopping Center verbonden entiteiten zijn met de Beheerder en de uitgever van certificaten, heeft de Beheerder erop toegezien om haar raad van bestuur, die onder meer bestaat uit bestuurders die onafhankelijk zijn van AG Real Estate of haar groep, actief te betrekken bij de onderhandelingen met Devimo-Consult.

3. Anderzijds werd de Beheerder op het einde van het eerste trimester 2017 genotificeerd van de overdracht van rechtswegge overeenkomstig de Vennootschapswetgeving door Devimo-Consult nv aan de AG Real Estate Property Management nv⁽⁴⁾ van een bedrijfstak omvattende een geheel van activa en passiva, waaronder het beheer toegekend door de Beheerder aan Devimo-Consult nv en tevens de bijhorende contracten en het personeel dat aan deze missie is toegewezen.

Deze overdracht gaat in van rechtswegge volgens de modaliteiten van het Wetboek van de vennootschapsrecht en gaat gepaard met een overdracht van de betrokken personeelsleden.

Deze beheersmissie zal dus verzekerd blijven door de nv AG Real Estate Property Management aan dezelfde ongewijzigde voorwaarden en in alle continuïteit.

VI. Project Uitbreiding Noord van de nv De Vastgoedinvestering Woluwe Shopping Center

Er wordt eraan herinnerd dat de nv De Vastgoedinvestering Woluwe Shopping Center een bouw- en milieuvergunning ingediend heeft in 2012 voor een eventuele nieuwe uitbreiding voorzien op een terrein gelegen aan de noordkant, omgeving P. Hymanslaan. Dit project voorziet eveneens een deck parking vooraan de Woluwelaan.

De contouren van dit project situeren zich buiten het perceel dat voorwerp is van de voornoemde erfpacht op naam van de Vastgoedinvestering Woluwe Uitbreiding. De Beheerder van de stille handelsvennootschap "Woluwe Uitbreiding" is bijgevolg niet betrokken in dit project.

Er wordt verwezen naar de publieke rapporten bestemd voor de titularissen van de certificaten "Woluwe Shopping Center"⁽⁵⁾ uitgegeven in 1979 voor wat betreft de informatie over de procedure en dit uitbreidingsproject. In deze rapporten wordt er o.a. vermeld dat de vergunning afgeleverd werd in 2014 en 2015 maar dat de milieuvergunning geannuleerd werd door de beslissing van de Raad van Staat. In maart 2017.

4) Deze zijn op het moment van de notificatie filialen die deel uitmaken van de Groep AG Real Estate. De controle over Devimo-Consult zal worden overgedragen midden mei 2017.

5) Voor deze rapporten verwijzen wij naar : <http://www.agrealestate.eu/nl/investment/Pages/Vastgoedcertificaten.aspx>

VII. Verkoop van de vaste activa en zakelijke rechten voorwerp van de Stille Handelsvennootschap

1. De Beheerder herinnert eraan dat de vervaldag van de stille handelsvennootschap "Woluwe Uitbreiding" voorzien is op 31 december 2018. Zoals aangegeven in het persbericht van de vennoot Het Vastgoedcertificaat nv op 23 februari 2017, is de Beheerder momenteel de tekoopstelling van de vastgoedactiva en de zakelijke rechten aan het voorbereiden tesamen met de Beheerder van de nv VIWOLSC onderwerp van de stille handelsvennootschap "Woluwe Uitbreiding"

Rekening houdend met de vervaldagen en de duurtijd van de twee Stille Handelsvennootschappen, hetzij 31 december 2018 voor de stille handelsvennootschap "Woluwe Uitbreiding" en 31 januari 2019 voor de stille handelsvennootschap "Woluwe Shopping Center" zijn de investeringshorizonten van de twee Beheerders VIWOLSC en VIWOLEXT bijgevolg op elkaar afgestemd.

2. De Beheerders zijn van oordeel dat de timing gunstig is voor het realiseren van een optimale verkoopwaarde voor deze twee reeksen certificaten rekening houdend met klimaat op de investeringsmarkt en de huidige specifieke situatie van de activa die de Beheerders aanhouden in het Woluwe Shopping Center.

De configuratie van hun gebouwen maakt dat deze samen het centrale gedeelte van het shopping center vormen dat functioneert als één geïntegreerde commerciële pool.

In deze omstandigheden is elke Beheerder van oordeel dat het wenselijk is om bij voorkeur samen een marktbevraging te organiseren ten einde een optimale waarde te kunnen realiseren voor zijn vastgoedactief.

3. In dit kader werden Jones Lang LaSalle en CBRE aangesteld als co-exclusieve makelaars. Zij organiseren de procedure van de marktbevraging met het oog op een eventuele overdracht van elk van de vastgoedactiva die het voorwerp zijn van de twee Stille Handelsvennootschappen.

Deze marktbevraging en eventueel, de verkoop van de vaste activa zouden meerdere maanden in beslag kunnen nemen.

*

* *

Er wordt eraan herinnerd dat de Beheerder van de stille handelsvennootschap, nv De Vastgoedinvestering Woluwe Uitbreiding in 2011 beslist heeft haar governance structuur te wijzigen en haar raad van bestuur bestaat uit, onder meer, drie bestuurders die onafhankelijk zijn van AG Real Estate of haar groep en zijn gekozen op basis van hun kennis van het vastgoed en van het financieuzen.

De verrichting waarop dit rapport betrekking heeft omvat één enkel gebouw opgedeeld in verschillende verhuurde delen en verhuurd aan verschillende huurders. Deze verrichting maakte het voorwerp uit van een uitgifte van certificaten in 1988 door de vennoot Het Vastgoedcertificaat.

De juridische en economische risico's waaraan de verrichting is onderworpen dienen te worden gewaardeerd volgens de modaliteiten die zijn vastgelegd, meer bepaald in het statuut van het certificaat en het contract van interne handelsvennootschap die er deel van uitmaakt en die in voorkomend geval zijn behandeld in het uitgifte prospectus.

Deze risico's zijn tevens bepaald door de economische, juridische en commerciële omgeving op dit moment en door de toekomstperspectieven. Deze risico's beïnvloeden het exploitatieresultaat en de waarde van het onroerend goed. De risico's die wegen op het exploitatieresultaat van deze verrichting zijn hoofdzakelijk verbonden aan het gebruik en de bezetting van het gebouw. Deze bezetting is onder meer bepaald door de eigenschappen van het gebouw, zijn bestemming, zijn algemene situatie en de economische omgeving. De resultaten zijn tevens beïnvloed door de staat van het gebouw op technisch, juridisch, stedenbouwkundig, commercieel en milieu vlak en zijn ze ook onderhevig aan de gevolgen van een eventueel schadegeval.

Deze laatste elementen raken tevens aan de waarde van het vastgoedactief. Dit vastgoedactief hangt overigens ook af van de staat van de huur- en investeringsmarkt. De specifieke risico's eigen aan deze verrichting zijn meer precies aangehaald elders in dit rapport.

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, alsook algemeen, en met betrekking tot alle uitgiftes van vastgoedcertificaten die worden verhandeld op de gereguleerde markt van Euronext Brussels en de betrokken stille handelsvennootschappen, in het jaarlijks rapport van de uitgever, de nv Het Vastgoedcertificaat, waarnaar hier wordt verwezen.

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

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

W. De Troij
Bestuurder

BLDK CONSULT
Bestuurder
Eric De Keuleneer
Permanent vertegenwoordiger

**Voor akkoord,
Het Vastgoedcertificaat nv**

Jean Cattaruzza
Bestuurder

William De Troij
Administrateur

AG Real Estate Asset Management nv

William De Troij
Bestuurder

Pour Laurent Stalens SPRL
Administrateur
Laurent Stalens
Représentant permanent

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE UITBREIDING

ACTIVA

III. Materiële vaste activa

	31/12/16	31/12/15
RECHTEN OP BEBOUWDE TERREINEN	24.913.299,24	24.913.299,24
<i>Woluwe Uitbreiding</i>	24.913.299,24	24.913.299,24
RECHTEN OP BEBOUWDE TERREINEN (Afschrijvingen)	-20.179.772,71	-19.432.373,71
<i>Woluwe Uitbreiding</i>	-20.179.772,71	-19.432.373,71
BIJKOMENDE KOSTEN	583.670,31	583.670,31
<i>Aktekosten en diversen</i>	87.883,26	87.883,26
<i>Expertise technische studie</i>	240.456,72	240.456,72
<i>Dossierkosten</i>	255.330,33	255.330,33
BIJKOMENDE KOSTEN (Afschrijvingen)	-472.773,09	-455.262,97
<i>Afschrijvingen</i>	-472.773,09	-455.262,97
BIJKOMENDE INVESTERINGEN	4.965.998,53	4.965.998,53
<i>Renovatiekosten 2003</i>	4.891.595,21	4.891.595,21
<i>Renovatiekosten eigen aan Handelsvennootschap</i>	53.263,30	53.263,30
<i>Investerings 2007</i>	21.140,02	21.140,02
BIJKOMENDE INVESTERINGEN (afschrijvingen)	-18.003,76	-16.162,60
<i>Investerings 2007</i>	-18.003,76	-16.162,60
INRICHTINGS- & GROTE ONDERHOUDSWERKEN	868.060,20	551.474,47
<i>Diversen</i>	85.333,28	85.333,28
<i>Veiligheidsinstallatie</i>	46.540,74	46.540,74
<i>Investerings 2008</i>	101.133,00	101.133,00
<i>Investerings 2013</i>	52.735,47	52.735,47
<i>Investerings 2014</i>	5.959,76	5.959,76
<i>Investerings 2015</i>	327.933,52	259.772,22
<i>Investerings 2016</i>	248.424,43	0,00
INRICHTINGS- & GROTE ONDERHOUDSWERKEN (afschrijvingen)	-248.918,30	-195.935,52
<i>Afschrijvingen</i>	-68.215,26	-65.655,30
<i>Veiligheidsinstallatie</i>	-46.540,74	-46.540,74
<i>Investerings 2008</i>	-65.796,68	-57.703,94
<i>Investerings 2013</i>	-14.645,18	-9.943,60
<i>Investerings 2014</i>	-1.241,28	-645,30
<i>Investerings 2015</i>	-46.042,51	-15.446,64
<i>Investerings 2016</i>	-6.436,65	0,00

VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar

KLANTEN	326.847,16	381.798,26
DUBIEUZE DEBITEUREN	138.990,90	74.892,70
LOPENDE REKENING BTW ADMINISTRATIE	20.619,27	6.556,68
ONTHEFFING ONROERENDE VOORHEFFING	0,00	34.108,13
TE ONTVANGEN OPBRENGSTEN	15.382,32	589,37
LOPENDE REKENING	38.419,45	412.365,29
ANDERE DIVERSE VORDERINGEN	0,00	12.719,10
TERUG TE VORDEREN ROERENDE VOORHEFFING	681,17	1.913,33

IX. Liquide middelen

LOPENDE REKENING BANKEN	4.318.642,43	3.930.575,00
--------------------------------	---------------------	---------------------

X. Overlopende rekeningen

OVER TE DRAGEN KOSTEN	86.319,14	5.452,76
------------------------------	------------------	-----------------

TOTAAL ACTIVA

15.357.462,26	15.775.678,37
----------------------	----------------------

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE UITBREIDING

PASSIVA

I. Uitgifte certificaten

VENNOTEN

Het Vastgoedcertificaat NV

VENNOTEN TERUGBETALINGEN

Het Vastgoedcertificaat NV

IX. Schulden op ten hoogste één jaar

LEVERANCIERS

TE ONTVANGEN FACTUREN

OP TE STELLEN KREDIETNOTA'S

TOEWIJZING VENNOTEN

ONTVANGEN HUURWAARBORGEN

ANDERE DIVERSE SCHULDEN

ONTVANGEN NIET-VERVALLEN HUUR OF VERGOEDINGEN

X. Overlopende rekeningen

OVER TE DRAGEN HUUROPBRENGSTEN & VERGOEDINGEN

TOE TE REKENEN KOSTEN

OVER TE DRAGEN OPBRENGSTEN

TOTAAL PASSIVA

	31/12/16	31/12/15
I. Uitgifte certificaten	5.628.483,14	6.393.773,14
VENNOTEN	25.533.033,05	25.533.033,05
<i>Het Vastgoedcertificaat NV</i>	25.533.033,05	25.533.033,05
VENNOTEN TERUGBETALINGEN	-19.904.549,91	-19.139.259,91
<i>Het Vastgoedcertificaat NV</i>	-19.904.549,91	-19.139.259,91
IX. Schulden op ten hoogste één jaar	8.896.627,51	8.541.556,91
LEVERANCIERS	86.084,89	38.689,39
TE ONTVANGEN FACTUREN	96.803,35	16.659,36
OP TE STELLEN KREDIETNOTA'S	3.100,23	200.000,00
TOEWIJZING VENNOTEN	8.393.528,90	7.904.344,34
ONTVANGEN HUURWAARBORGEN	299.047,22	381.863,82
ANDERE DIVERSE SCHULDEN	0,15	0,00
ONTVANGEN NIET-VERVALLEN HUUR OF VERGOEDINGEN	18.062,77	0,00
X. Overlopende rekeningen	832.351,61	840.348,32
OVER TE DRAGEN HUUROPBRENGSTEN & VERGOEDINGEN	463.699,94	450.039,62
TOE TE REKENEN KOSTEN	368.016,32	360.158,33
OVER TE DRAGEN OPBRENGSTEN	635,35	30.150,37
TOTAAL PASSIVA	15.357.462,26	15.775.678,37

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE UITBREIDING

KOSTEN

II. Bedrijfskosten

	01/01/16 31/12/16	01/01/15 31/12/15
	2.214.160,99	1.983.220,15
HUUR EN/OF VERGOEDINGEN	505.886,41	497.291,34
DIVERSE KOSTEN	3.690,14	0,00
VERZEKERINGEN GEBOUWEN	17.482,08	19.567,63
ONDERHOUD, HERSTELLINGEN	20.719,69	740,99
INRICHTINGS-EN VERBETERINGSWERKEN	-1.689,85	21.210,42
DIVERSE COMMISSIES	0,00	585,56
BEHEERSCOMMISSIE	290.511,17	199.610,69
DIVERSE HONORARIA	90.353,63	69.336,13
HONORARIA VOOR CONTROLE	3.487,40	3.452,89
ANDERE DIVERSE KOSTEN	271,14	612,90
KOSTEN VOOR PUBLIC RELATIES	34.224,00	9.278,73
AFSCHRIJVINGEN RECHTEN OP BEBOUWDE TERREINEN	747.399,00	747.399,00
AFSCHRIJVINGEN BIJKOMENDE KOSTEN	17.510,12	17.510,12
AFSCHRIJVINGEN BIJKOMENDE INVESTERINGEN	1.841,16	1.841,16
AFSCHRIJV.OP INRICHTINGS & GROTE ONDERHOUDSWERKEN	52.982,78	31.396,60
TOEVOEGING WAARDEVERMINDER.OP HANDELSVORDERING	16.065,73	29.686,62
ONROERENDE VOORHEFFING	260.183,30	225.661,93
ONROERENDE VOORHEFFING VORIGE BJ	34.108,13	0,00
GEMEENTEBELASTINGEN	3.383,92	0,00
GEWESTBELASTINGEN	107.984,25	107.203,64
REGULARISATIE BTW NIET AFTREKBAAR	1.497,74	680,05
DIVERSES EXPLOITATIEKOSTEN	100,00	153,75
DOOR TE REKENEN KOSTEN	6.169,05	0,00

V. Financiële kosten

DIVERSE FINANCIËLE KOSTEN	22,09	664,98
AFRONDINGSVERSCHILLEN	0,00	0,10

VIII. Uitzonderlijke kosten

ANDERE UITZONDERLIJKE KOSTEN	0,00	200.029,90
------------------------------	------	------------

XI. Exploitatiesaldo van het boekjaar

EXPLOITATIESALDO VAN DE PERIODE	3.778.849,94	3.775.650,98
---------------------------------	--------------	--------------

TOTAAL KOSTEN

5.993.033,02	5.959.566,11
---------------------	---------------------

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE UITBREIDING

OPBRENGSTEN

I. Bedrijfsopbrengsten

HUUR EN/OF VERGOEDINGEN
 ANDERE UITBATINGSOPBRENGSTEN
 TERUGGEVORDERDE ONROERENDE VOORHEFFING
 ANDERE TERUGGEVORDERDE ALGEMENE KOSTEN
 TERUGGEVORDERDE LASTEN BIJ HUURDERS
 TERUGGEVORDERDE GEMEENTEBELASTINGEN
 TERUGGEVORDERDE GEWESTBELASTINGEN
 ONTHEFFING ONROERENDE VOORHEFFING

5.990.506,49 **5.953.080,10**

5.642.499,21		5.594.417,52
8.398,81		64.891,68
250.998,19		217.233,66
12.654,63		12.719,11
5.929,31		0,00
3.383,92		0,00
66.642,42		63.911,36
0,00		-93,23

IV. Financiële opbrengsten

2.522,85 **5.711,40**

INTREST OP BANKREKENINGEN

2.522,85 5.711,40

V. Andere financiële opbrengsten

3,68 **0,20**

DIVERSE FINANCIËLE OPBRENGSTEN
 BETALINGSVERSCHILLEN

3,68		0,00
0,00		0,20

VI. Andere bedrijfsopbrengsten

0,00 **774,41**

ANDERE UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN

0,00 774,41

XI. Exploitatiesaldo van het boekjaar

TOTAAL OPBRENGSTEN

5.993.033,02		5.959.566,11
---------------------	--	---------------------

VERSLAG VAN DE BEHEERSCONTROLEUR AAN DE HOUDERS VAN CERTIFICATEN
« WOLUWE EXTENSION »
OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2016

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 2016, over de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op 31 december 2016 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 2016, opgesteld op grond van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van **€ 15.357.462,26** en waarvan de resultatenrekening afsluit met een te bestemmen **winst** van het boekjaar van **€ 3.778.849,94**.

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 2016, 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.

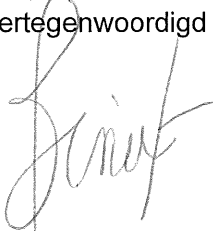
In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale auditstandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen 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, 21 april 2017.

F.C.G. RÉVISEURS D'ENTREPRISES BVCVBA

Beheerscontroleur,
vertegenwoordigd door



Louis-François BINON
Bedrijfsrevisor

Stille Handelsvennootschap WOLUWE UITBREIDING

Verslag van de Beheerder – boekjaar 2016

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 2016 in overeenstemming met de boekhoudnormen die van toepassing zijn, geeft een getrouw beeld 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 de situatie van de stille handelsvennootschap, evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waaraan zij is blootgesteld.

Brussel, 19 april 2017

William DE TROIJ
Bestuurder

BLDK CONSULT
Eric DE KEULENEER
Permanent vertegenwoordiger

Michel PLEECK
Bestuurder

Jacques PETERS
Bestuurder

VERSLAG AAN DE TITULARISSEN VAN
CERTIFICATEN
"WOLUWE UITBREIDING"

JAAR 2017 - BOEKJAAR 2016

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).

2. Intern controlesysteem en risicobeheer

De voornaamste kenmerken van het interne 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. Governance 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 het volgende internet adres: <http://www.agrealestate.eu/nl/investment/Paginas/Vastgoedcertificaten.aspx>.

4. Coupon nr. 29

De bijgaande rekeningen van de stille handelsvennootschap en het verslag van de beheerder tonen aan dat de nv Het Vastgoedcertificaat in juni 2017 een bedrag van € 3.978.372,78 zal ontvangen.

Dit bedrag, vermeerderd met € 627,22 als overschot van provisie voor directe kosten, hetzij € 3.979.000 en zal als volgt worden verdeeld :

- 103.000 coupons aan € 37,33	€ 3.921.210,00
- Forfaitaire algemene kosten	€ 39.790,00
- Kosten voor betaalbaarstelling	€ 18.000,00
	€ 3.979.000,09

De coupon **nr. 29** zal op **28 juni 2017** betaalbaar worden gesteld naar rato van **€ 38,07** bruto, inclusief € 7,43 terugbetaling van kapitaal, d.i. **€ 28,88** na aftrek van de roerende voorheffing van 30%.

5. Evolutie van de coupons

Jaar van betaalbaarstelling	Coupon nr.	Bruto	Terughetaling	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

Het Vastgoedcertificaat nv

Jean Cattaruzza
Bestuurder

William DE TROIJ
Bestuurder