

**STILE HANDELSVENNOOTSCHAP**  
**"WOLUWE UITBREIDING"**  
**IN LIQUIDATIE**  
**VERSLAG VAN DE BEHEERDER OVER HET 1<sup>ste</sup> SEMESTER 2018**

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. (Cfr titel I hierna « WAARDERING EN OVERDRACHT GEBOUW »).

Hierbij leggen wij u de rekeningen voor van de stille handelsvennootschap van 1 januari tot 30 juni 2018. De rekeningen werden niet geauditeerd en zijn conform aan de boekhoud normen die van toepassing zijn in België.(cfr. titel II hierna REKENINGEN 30 JUNI 2018)

## **I. WAARDERING EN OVERDRACHT GEBOUW**

Wij herinneren eraan dat er door Beheerder 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 vastgoedactiva gefinancierd door de uitgiften 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 vastgoedinvesteerders 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.

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 beperkte waarborgen toegestaan. Als dekking van deze waarborgen zal een bedrag van maximum 2,5% van de netto verkoopprijs bewaard worden door de Beheerder voor een periode van één jaar na het verlijden van de authentieke akte van overdracht waarvan sprake hierna. Het saldo van het gereserveerde bedrag komt toe aan de vennoten van de stille handelsvennootschap « Woluwe Uitbreiding» en de certificaathouders in functie van het deel van de nv Het Vastgoedcertificaat.

De authentieke akte van overdracht werd verleden op 1 maart 2018. Bij deze gelegenheid heeft de Beheerder de som van € 123 miljoen ontvangen voor de rekening van de stille handelsvennootschap “Woluwe Uitbreiding”.

Rekening houdend met de kosten die gepaard gaan met de transactie van overdracht van € 624.364<sup>(1)</sup> op 30 juni 2018 waarvan € 422.991 honoraria voor de makelaars, zou de netto opbrengst van de overdracht ongeveer € 122.375.636 moeten bedragen.

## **II. REKENINGEN OP 30 JUNI 2018**

Het exploitatiesaldo van het eerste semester 2018 op basis van de niet geauditeerde rekeningen op 30 juni 2018 bedraagt € 114.036.009,20. Dit exploitatiesaldo omvat het courante resultaat van januari en februari 2018 van 721.524,13 en een niet courant resultaat van € 113.314.485,07.

Het niet courante resultaat vloeit voort uit de verkoopprijs van € 123.000.000 verminderd met de kosten voor overdracht ten laste van het boekjaar 2018, hetzij € 452.750,57 en verminderd met de boekwaarde van de materiële vaste activa (vóór overdracht) van € 9.232.764,36.

Het exploitatiesaldo op 30 juni van € 114.036.009,20, 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 € 127.607.865,08 vóór imputatie van de uitgevoerde uitkeringen gedurende het 1<sup>ste</sup> semester 2018.

Zoals weergegeven in bijgevoegde rekeningen op 30 juni 2018 in bijlage, en rekening houdend met de twee uitkeringen uitgevoerd op 14 maart 2018 van respectievelijk € 5.139.589,32 (courante resultaat) en van € 107.293.503,45 (voorschot op het liquidatieresultaat), blijft er nog € 15.174.772,31 te verdelen op 30 juni 2018.

## **III. PERSPECTIEVEN**

Rekening houdende met de uitkeringen op 14 maart 2018 (cfr Titel II, hiervoor), wordt het overblijvende netto-actief per eind juni 2018 van de stille handelsvennootschap geschat op € 15,2 miljoen.

---

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

Rekening houdende met de voorzichtigheid die vereist is in hoofde van de Beheerder in zijn rol van 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 of meerdere verdelingen binnen de twee jaar.

**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

**AG Real Estate Asset Management nv**

William De Troij  
Bestuurder

Voor BVBA Laurent Stalens  
Bestuurder  
Laurent Stalens  
Permanent vertegenwoordiger

# STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE UITBREIDING

	31/12/2017	31/12/2017
<b>ACTIVA</b>		
<b>III. Materiële vaste activa</b>	<b>0,00</b>	<b>9.218.824,34</b>
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>Investeringen 2007</i>	-	21.140,02
BIJKOMENDE INVESTERINGEN (afschrijvingen)	-	-19.844,92
<i>Investeringen 2007</i>	-	-19.189,16
<i>Investeringen 2017</i>	-	-655,76
INRICHTINGS- & GROTE ONDERHOUDSWERKEN	-	915.423,90
<i>Diversen</i>	-	85.333,28
<i>Veiligheidsinstallatie</i>	-	46.540,74
<i>Investeringen 2008</i>	-	101.133,00
<i>Investeringen 2013</i>	-	52.735,47
<i>Investeringen 2014</i>	-	5.959,76
<i>Investeringen 2015</i>	-	327.933,52
<i>Investeringen 2016</i>	-	226.012,67
<i>Investeringen 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>Investeringen 2008</i>	-	-73.889,42
<i>Investeringen 2013</i>	-	-19.346,76
<i>Investeringen 2014</i>	-	-1.837,26
<i>Investeringen 2015</i>	-	-79.078,28
<i>Investeringen 2016</i>	-	-28.359,59
<i>Investeringen 2017</i>	-	-2.440,53
<b>VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar</b>	<b>933.929,21</b>	<b>1.375.247,48</b>
KLANTEN	120.111,79	736.359,58
CREDIT NOTA'S	4.319,90	215,10
DUBIEUZE DEBITEUREN	128.439,83	245.023,54
DUBIEUZE DEBITEUREN WAARDEVERMINDERINGEN	-45.200,00	-30.055,50
REKENING COURANT BTW ADMINISTRATIE	230.649,42	-
TE ONTVANGEN OPBRENGSTEN	61.363,45	12.719,10
REKENING COURANT	433.412,33	410.165,57
TERUG TE VORDEREN ROERENDE VOORHEFFING	832,49	820,09
<b>IX. Liquide middelen</b>	<b>15.404.822,03</b>	<b>4.411.128,65</b>
32+ COMPTE BANCAIRE	12.573.566,61	-
REKENING COURANT BANKEN	2.831.255,42	4.411.128,65
<b>X. Overlopende rekeningen</b>	<b>0,00</b>	<b>98.437,65</b>
OVER TE DRAGEN KOSTEN	-	40.743,50
PRO RATA TE INNEN OPBRENGSTEN	-	57.694,15
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>16.338.751,24</b>	<b>15.103.638,12</b>

# 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

### X. Overlopende rekeningen

OVER TE DRAGEN HUUROPBRENGSTEN & VERGOEDINGEN

TOE TE REKENEN KOSTEN

OVER TE DRAGEN OPBRENGSTEN

**TOTAAL PASSIVA**

	31/12/2017	31/12/2017
	<b>0,00</b>	<b>4.863.193,14</b>
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>
	<b>15.877.455,44</b>	<b>9.226.496,94</b>
LEVERANCIERS	284.824,26	72.626,20
TE ONTVANGEN FACTUREN	70.410,73	147.061,22
OP TE STELLEN KREDIETNOTA'S	300.514,14	-
TOEWIJZING VENNOTEN	15.174.772,31	8.708.662,74
ONTVANGEN HUURWAARBORGEN	35.984,18	287.196,96
ANDERE DIVERSE SCHULDEN	10.949,82	10.949,82
	<b>461.295,80</b>	<b>1.013.948,04</b>
OVER TE DRAGEN HUUROPBRENGSTEN & VERGOEDINGEN	-	511.670,02
TOE TE REKENEN KOSTEN	461.295,80	430.372,02
OVER TE DRAGEN OPBRENGSTEN	-	71.906,00
	<b>16.338.751,24</b>	<b>15.103.638,12</b>



**STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE UITBREIDING**

	01/01/18 30/06/18	01/01/17 30/06/17
<b>OPBRENGSTEN</b>		
<b>I. Bedrijfsopbrengsten</b>	<b>1.017.252,68</b>	<b>3.187.241,60</b>
HUUR EN/OF VERGOEDINGEN	943.338,70	2.970.858,80
ANDERE UITBATINGSOPBRENGSTEN	295,43	39.294,04
TERUGGEVORDERDE ONROERENDE VOORHEFFING	62.868,45	123.400,00
ANDERE TERUGGEVORDERDE ALGEMENE KOSTEN	-	7.144,27
TERUGGEVORDERDE LASTEN BIJ HUURDERS	10.555,10	12.719,39
TERUGGEVORDERDE GEWESTBELASTINGEN	195,00	33.825,10
<b>IV. Financiële opbrengsten</b>	<b>41,44</b>	<b>463,08</b>
INTREST OP 32+ REKENING	41,34	463,08
INTREST OP BANKREKENINGEN	0,10	463,08
<b>VII. Uitzonderlijke Opbrengsten</b>	<b>113.767.235,64</b>	<b>463,08</b>
MEERWAARDE OP REALISATIE MATERIELE VASTE ACTIVA	113.767.235,64	463,08
<b>XI. Exploitatiesaldo van het boekjaar</b>		
<b>TOTAAL OPBRENGSTEN</b>	<b>114.784.529,76</b>	<b>3.187.704,68</b>

**Stille Handelsvennootschap WOLUWE UITBREIDING**

**In liquidatie**

**Verslag van de Beheerder – 1<sup>ste</sup> semester 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 30 juni 2018 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 halfjaarlijks verslag van de Beheerder bevat een getrouwe uiteenzetting van informatie die er moet in voorkomen.

Brussel, 24 augustus 2018

William DE TROIJ  
Bestuurder

Voor BVBA Marc VAN BEGIN  
Bestuurder  
Marc VAN BEGIN  
Permanent vertegenwoordiger

Michel PLEECK  
Bestuurder

Jacques PETERS  
Bestuurder

Eric DE KEULENEER  
Bestuurder



**VERSLAG AAN DE TITULARISSEN VAN**  
**CERTIFICATEN**  
**"WOLUWE UITBREIDING"**  
**IN LIQUIDATIE**

**JAAR 2018 - BOEKJAAREN 2018**

**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 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. 30

De bijgaande rekeningen van de stille handelsvennootschap en het verslag van de Beheerder tonen aan dat de nv Het Vastgoedcertificaat in maart 2018 een bedrag van € 4.882.609,85 heeft ontvangen.

Dit bedrag, verminderd met € 16.855,11 als provisie voor directe kosten, hetzij € 4.865.754,74, werd als volgt verdeeld :

	€	4.798.097,20
- 103.000 coupons aan € 46,58	€	48.657,54
- Algemene forfaitaire kosten	€	19.000,00
- Kosten voor betaalbaarstelling	€	<b>4.865.754,74</b>

Coupon nr. 30 werd op **14 maart 2018** betaalbaar gesteld naar rato van € **46,58** bruto, inbegrepen een kapitaalsterugbetaling van € 7,43 hetzij € **34,84** na aftrek van de roerende voorheffing van 30%.

#### 5. Coupon nr. 31

De bijgaande rekeningen van de stille handelsvennootschap en het verslag van de Beheerder tonen aan dat de nv Het Vastgoedcertificaat op 14 maart 2018 een bedrag van € 101.928.828,28 heeft ontvangen en dit in het kader van een eerste liquidatievoorschot.

Dit bedrag werd als volgt verdeeld :

	€	100.855.540,00
- 103.000 coupons aan € 979,18	€	1.019.288,28
- Algemene forfaitaire kosten	€	54.000,00
- Kosten voor betaalbaarstelling	€	<b>101.928.828,28</b>

Coupon nr. 31 werd op **14 maart 2018** betaalbaar gesteld naar rato van € **979,18** bruto, inbegrepen een kapitaalsterugbetaling van € 39,79, hetzij € **697,36** na aftrek van de roerende voorheffing van 30%.

## 6. Evolutie van de coupons

Jaar van betaalbaarstelling	Coupon nr.	Bruto	Terugbetaling	Netto
<b>in BEF</b>				
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
<b>in €</b>				
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

## **7. Perspectieven na inning van coupon nr. 32 dd. 14 maart 2018**

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. 32 en volgenden) van ongeveer € 120 bruto of ongeveer € 85 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