



AGRE00149793

STILE HANDELSVENNOOTSCHAP**"WOLUWE UITBREIDING"****VERSLAG VAN DE BEHEERDER OVER HET BOEKJAAR 2017**

Wij leggen U hierbij de rekeningen voor van de stille handelsvennootschap voor de periode van 1 januari 2017 tot 31 december 2017 opgesteld volgens de boekhoudkundige normen die in België van toepassing zijn.

Daar de vastgoedactiva van de stille handelsvennootschap overgedragen werden, na de afsluiting van het boekjaar en de liquidatie van de verrichting van het vastgoedcertificaat is aangevat, zullen wij in dit verslag bepaalde elementen toevoegen die betrekking hebben op de transactie en de liquidatie.

I. WAARDERING EN OVERDRACHT GEBOUW

De Beheerder herinnert eraan dat de initiële vervaldag van de stille handelsvennootschap "Woluwe Uitbreiding" vastgelegd werd op 31 december 2019 en dat samen met de Beheerder van de stille handelsvennootschap "Woluwe Shopping Center" een verkoopprocedure werd georganiseerd, 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 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 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 Belgium nv, een 100% filiaal van en opgericht door Eurocommercial Properties nv, voor de overdracht van de zakelijke rechten voor een netto prijs van € 123 miljoen voor wat betreft de vastgoedactiva die worden aangehouden door de nv De Vastgoedinvestering Woluwe Uitbreiding.

Eurocommercial Properties nv is een vennootschap gespecialiseerd in investeringen in commercieel vastgoed. Zij werd opgericht in 1991 en is opgenomen in de noteringen van Euronext Amsterdam. Zij is een toonaangevend investeerder en uitbater geworden van commerciële centra in Europa. Haar vastgoedactiva vertegenwoordigen momenteel ongeveer € 4 miljard – Woluwe niet inbegrepen – en deze zijn voornamelijk gelegen in Frankrijk, Italië en Zweden.

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 die worden geraamd op ongeveer € 0,8⁽¹⁾ miljoen, waarvan € 0,5 miljoen honoraria makelaars, zou de netto opbrengst van de overdracht ongeveer € 122,2 miljoen moeten bedragen.

Ingevolge de overdrachten op 1 maart 2018, heeft de Beheerder kunnen overgaan tot het uitkeren van een eerste liquidatievoorschot zoals hieronder gedetailleerd :

• **Verdeling aan de vennoten**

Een eerste liquidatievoorschot werd verdeeld op 14 maart 2018 voor een bedrag van € 107.293.503,45.

Het te verdelen bedrag omvat :

- Terugbetaling inbreng van de vennoten	€ 4.097.903,14
- Een voorschot op het resultaat van boekjaar 2018:	€ 103.195.600,31

	€ 107.293.503,45

Dit heeft tot gevolg gehad dat op 14 maart 2018 een liquidatievoorschot werd uitgekeerd aan de vennoten van :

aan Het Vastgoedcertificaat nv	95 %	€	101.928.828,28
aan De Vastgoedinvestering Woluwe Shopping Center nv	1 %	€	1.072.935,03
aan AG Real Estate Asset Management nv	4 %	€	4.291.740,14
		€	107.293.503,45

De volgende uitkering van liquidatievoorschot zou in principe kunnen worden bepaald in de loop van het eerste semester 2019.

*

*

*

¹⁾ Geraamde kosten BTW inbegrepen.

II. BOEKJAAR 2017

I. Huurtoestand

Op 31 december 2017 was het commercieel centrum voor 100% bezet.

De huuropbrengsten kenden de volgende evolutie :

Huurinkomsten (in € x 1000)	2017	2016	Vershil in %
<i>Basishuuropbrengsten</i>	6.055,9	5.641,2	+7,35 %
<i>Mobile huuropbrengsten</i>	9,3	1,3	N.S.
<i>Subtotaal</i>	6.065,2	5.642,5	+7,49 %
<i>Niet recurrente inkomsten</i>	0	0	N.S.
<i>Totaal</i>	6.065,2	5.642,5	+7,49%.

Het geheel van de recurrente en niet recurrente huurinkomsten bedraagt € 6,1 miljoen in 2017, tegenover € 5,6 miljoen voor het jaar 2016.

Het gerealiseerde zakencijfer van alle handelaars in het Woluwe Shopping Center kende in 2017, op vergelijkbare basis in 2016, een terugval van ongeveer 2,4%.

Het aantal bezoekers in 2017 kende een daling van 3,5 % tegenover deze van 2016. De tendens tegenover vorige jaren is -2,2% in 2016, -3,4 in 2015 en -3,5% in 2014.

De vermindering van de bezoekersaantallen is naar alle waarschijnlijkheid te verklaren door de werken aan de Woluwelaan die reeds in uitvoering zijn sinds begin 2016. Deze werken bemoeilijken de toegang tot het winkelcentrum. Zij zouden beëindigd worden in de loop van het tweede semester 2018 en verbeteren de mobiliteit en de toegankelijkheid onder meer dankzij de tramlijn 94 die wordt aangelegd met een halte voor het winkelcentrum.

II. Toelichting bij de rekeningen van de stille handelsvennootschap op 31 december 2017

De volgende toelichtingen kunnen vermeld worden op bepaalde posten van de rekeningen van de stille handelsvennootschap op 31 december 2017.

Er wordt aan herinnerd dat de materiële vaste activa (rechten op bebouwde terreinen) de gebouwen omvatten op het terrein dat in erfpacht wordt gehouden. De canons 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 € 515.774.

De beheershonoraria dekken de prestaties van Devimo-Consult namens toepassing van de beheersovereenkomst die werd heronderhandeld in 2016. Het totaal van de honoraria bedraagt € 543.783 en omvat eveneens een variabele remuneratie van ongeveer € 196.000 betreffende onderhandelingen voor nieuwe huurcontracten of huurhernieuwingen.

De diverse honoraria ten belope van € 211.230 dekken de door de Beheerder gemaakte kosten in het kader van de overdracht van zakelijke rechten van de vastgoedactiva voor € 171.613 (advocaten, studie bureau, technische raadgevers, ...) en voor ongeveer € 40.000 betaalde honoraria voor rechtszaken m.b.t. bepaalde huurders en voor specifieke projecten.

Gedurende het boekjaar 2017 werden vastgoedwerken voor een bedrag van € 47.364, geactiveerd. Dit bedrag heeft in hoofdzaak vooral betrekking op de tussenkomst van de stille handelsvennootschap voor het aanleggen van een nieuw sanitair blok en een “info desk”. Met het oog op de overdracht van de zakelijke rechten werd er tevens een regularisatie van eigenaarskosten van € 0,4 miljoen in het voordeel van de stille handelsvennootschap “Woluwe Uitbreiding” doorgevoerd m.b.t. een deel van de renovatiewerken die werden uitgevoerd in 2002-2004.

Na boeking van de andere exploitatiekosten en rekening houdend met het financieel resultaat van € 144 vertonen de rekeningen van de stille handelsvennootschap, afgesloten per 31 december 2017, een exploitatiesaldo van € 3.737.604,66 tegenover € 3.778.849,94 voor het boekjaar 2016.

Dit bedrag vermeerderd met de overdracht van € 4.971.058,08 voor het boekjaar 2016 en de terugbetaling aan de titularissen van certificaten voor € 765.290 en verminderd met de investeringen en uitgaven geactiveerd en nog niet afgeschreven voor € 5.139.309,71⁽²⁾ geeft een nog uit te keren saldo t.a.v. de vennoten van € 4.334.643,03.

Het nog te verdelen courante exploitatiesaldo op het einde van het boekjaar 2017 abstractie makend van de in 2017 gemaakte kosten met het oog op de verkoop van de vastgoedactiva voor € 171.613,29 bedraagt € 4.506.256,32. Het courante saldo voor de periode van 1 januari 2018 tot op de dag van het verlijden van de verkoopacte wordt geraamd op € 633.333⁽³⁾.

Het nog te verdelen lopende exploitatiesaldo op 28 februari 2018 bedraagt bijgevolg € 5.139.589,32 en zal als volgt verdeeld worden :

Hetzij voor het boekjaar 2017:		
– aan de nv Het Vastgoedcertificaat	95%	€ 4.882.609,85
– aan de nv De Vastgoedinvestering Woluwe Uitbreiding	2%	€ 102.791,79
– aan de nv AG Real Estate Asset Management	3%	€ 154.187,68
		€ 5.139.589,32

III. 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 in 2017 heeft de drempel van het “minimum zakencijfer” niet bereikt dat vooropgesteld werd in de initiële prognoses.

IV. Project Uitbreiding Noord

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.

²⁾ Geactiveerde kosten die nog niet werden afgeschreven op 31.12.2017, hetzij € 5.139.309,71.

³⁾ De eventuele aanpassing en tengevolge van de definitieve afrekeningen zullen ingelast worden in de komende liquidatie-uitkeringen.

Er wordt verwezen naar de publieke rapporten bestemd voor de titularissen van de certificaten "Woluwe Shopping Center"⁽⁴⁾ 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 State in maart 2017.

Anderzijds heeft de Beheerder gedurende het 4^{de} trimester 2017 een verlenging bekomen van de milieuvergunning voor de bestaande site voor een periode van 15 jaar vanaf maart 2018, vervalddag van de bestaande milieuvergunning.

Het bekomen van deze vergunning omvatte een belangrijke voorwaarde voor de exploitatie alsmede voor de verkoop door de Beheerder van haar vastgoedrechten in het commercieel centrum.

V. Beheersovereenkomst van Devimo-Consult

De overeenkomst voor het globale beheer in voege met Devimo-Consult is vervallen in oktober 2016.

Zoals vermeld in de rapporten van de Beheerder over de boekjaren 2015 en 2016, hebben De Vastgoedinvestering Woluwe Shopping Center nv en De Vastgoedinvestering Woluwe Uitbreiding nv een hernieuwing van dit contract met Devimo-Consult onderhandeld. De verschillende opdrachten en modaliteiten zijn gheredefinieerd en aangepast aan zowel de huidige marktpraktijken als aan de specifieke noden van De Vastgoedinvestering Woluwe Shopping Center nv en De Vastgoedinvestering Woluwe Uitbreiding nv in hun hoedanigheid van Beheerder van de stille handelsvennootschappen. De hernieuwde overeenkomst werd getekend begin oktober 2016 tussen De Vastgoedinvestering Woluwe Shopping Center nv en De Vastgoedinvestering Woluwe Uitbreiding en Devimo-Consult. De voorwaarden en basisprincipes van deze overeenkomst werden reeds beknopt vermeld in de rapporten van de Beheerder voor de boekjaren 2015 en 2016.

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.

Anderzijds werd de Beheerder op het einde van het eerste trimester 2017 genotifieerd van de overdracht van rechtswege overeenkomstig de Vennootschapswetgeving door Devimo-Consult nv aan AG Real Estate Property Management nv⁽⁵⁾ 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 is van rechtswege ingegaan volgens de modaliteiten van het Wetboek van de vennootschapsrecht en gaat gepaard met een overdracht van de betrokken personeelsleden.

Sedertdien wordt deze beheersmissie verzekerd door de nv AG Real Estate Property Management aan dezelfde ongewijzigde voorwaarden en in alle continuïteit. Uiteindelijk werd deze contractuele relatie overgedragen aan Eurocommercial Properties Belgium nv in het kader van de overdracht van de zakelijke rechten en andere activa in het commercieel centrum.

*

*

*

⁴⁾ Voor deze rapporten verwijzen wij naar :

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

⁵⁾ Deze zijn op het moment van de notificatie filialen die deel uitmaken van de Groep AG Real Estate. De controle over Devimo-Consult werd overgedragen midden mei 2017.

III. VOORUITZICHTEN

Rekening houdende met de uitkeringen uitgevoerd op 14 maart 2018 (cfr Titel I en II, hiervoor), wordt het overblijvende netto-actief per eind maart 2018 van de stille handelsvennootschap geraamd op een bedrag van € 15 miljoen.

Rekening houdende met de voorzichtigheid die vereist is in hoofde van de Beheerder in zijn rol van vereffenaar, wordt het 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.

IV. DIVERSEN

Er wordt aan herinnerd dat de Beheerder van de stille handelsvennootschap, de nv De 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 en die gekozen zijn op basis van hun kennis van het vastgoed en van het financiewezen.

De verrichting waarop dit rapport betrekking heeft, omvat een geheel van gebouwen, en verdeeld in percelen verhuurd aan verschillende huurders. Deze verrichting maakte het voorwerp uit van een uitgifte van de certificaten van onroerende belegging “Woluwe Uitbreiding” 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 werden en verbinden in geen geval de Beheerder.

**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
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

	31/12/2017	31/12/16
III. Materiële vaste activa	9.218.824,34	10.411.560,42
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)	-20.927.171,71	-20.179.772,71
<i>Woluwe Uitbreiding</i>	-20.927.171,71	-20.179.772,71
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)	-490.283,21	-472.773,09
<i>Afschrijvingen</i>	-490.283,21	-472.773,09
BIJKOMENDE INVESTERINGEN	4.565.998,53	4.965.998,53
<i>Renovatiekosten 2003</i>	4.491.595,21	4.891.595,21
<i>Renovatiekosten eigen aan Handelsvennootschap</i>	53.263,30	53.263,30
<i>Investeringsen 2007</i>	21.140,02	21.140,02
BIJKOMENDE INVESTERINGEN (afschrijvingen)	-19.844,92	-18.003,76
<i>Investeringsen 2007</i>	-19.189,16	-18.003,76
<i>Investeringsen 2017</i>	-655,76	
INRICHTINGS- & GROTE ONDERHOUDSWERKEN	915.423,90	868.060,20
<i>Diversen</i>	85.333,28	85.333,28
<i>Veiligheidsinstallatie</i>	46.540,74	46.540,74
<i>Investeringsen 2008</i>	101.133,00	101.133,00
<i>Investeringsen 2013</i>	52.735,47	52.735,47
<i>Investeringsen 2014</i>	5.959,76	5.959,76
<i>Investeringsen 2015</i>	327.933,52	327.933,52
<i>Investeringsen 2016</i>	226.012,67	248.424,43
<i>Investeringsen 2017</i>	69.775,46	
INRICHTINGS- & GROTE ONDERHOUDSWERKEN (afschrijvingen)	-322.267,80	-248.918,30
<i>Afschrijvingen</i>	-68.215,26	-68.215,26
<i>Diverse</i>	-2.559,96	
<i>Veiligheidsinstallatie</i>	-46.540,74	-46.540,74
<i>Investeringsen 2008</i>	-73.889,42	-65.796,68
<i>Investeringsen 2013</i>	-19.346,76	-14.645,18
<i>Investeringsen 2014</i>	-1.837,26	-1.241,28
<i>Investeringsen 2015</i>	-79.078,28	-46.042,51
<i>Investeringsen 2016</i>	-28.359,59	-6.436,65
<i>Investeringsen 2017</i>	-2.440,53	

VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar

KLANTEN	736.359,58	326.847,16
CREDIT NOTA'S	215,10	
DUBIEUZE DEBITEUREN	245.023,54	138.990,90
DUBIEUZE DEBITEUREN WAARDEVERMINDERINGEN	-30.055,50	
REKENING COURANT BTW ADMINISTRATIE	-	20.619,27
TE ONTVANGEN OPBRENGSTEN	12.719,10	15.382,32
REKENING COURANT	410.165,57	38.419,45
TERUG TE VORDEREN ROERENDE VORHEFFING	820,09	681,17

IX. Liquide middelen

REKENING COURANT BANKEN	4.411.128,65	4.318.642,43
-------------------------	--------------	--------------

X. Overlopende rekeningen

OVER TE DRAGEN KOSTEN	40.743,50	86.319,14
PRO RATA TE INNEN OPBRENGSTEN	57.694,15	

TOTAAL ACTIVA

15.103.638,12	15.357.462,26
----------------------	----------------------

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 HUUR WAARBORGEN

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

	31/12/2017	31/12/16
I. Uitgifte certificaten	4.863.193,14	5.628.483,14
VENNOTEN	25.533.033,05	25.533.033,05
<i>Het Vastgoedcertificaat NV</i>	25.533.033,05	25.533.033,05
VENNOTEN TERUGBETALINGEN	-20.669.839,91	-19.904.549,91
<i>Het Vastgoedcertificaat NV</i>	-20.669.839,91	-19.904.549,91
IX. Schulden op ten hoogste één jaar	9.226.496,94	8.896.627,51
LEVERANCIERS	72.626,20	86.084,89
TE ONTVANGEN FACTUREN	147.061,22	96.803,35
OP TE STELLEN KREDIETNOTA'S	-	3.100,23
TOEWIJZING VENNOTEN	8.708.662,74	8.393.528,90
ONTVANGEN HUUR WAARBORGEN	287.196,96	299.047,22
ANDERE DIVERSE SCHULDEN	10.949,82	0,15
ONTVANGEN NIET-VERVALLEN HUUR OF VERGOEDINGEN	-	18.062,77
X. Overlopende rekeningen	1.013.948,04	832.351,61
OVER TE DRAGEN HUUROPBRENGSTEN & VERGOEDINGEN	511.670,02	463.699,94
TOE TE REKENEN KOSTEN	430.372,02	368.016,32
OVER TE DRAGEN OPBRENGSTEN	71.906,00	635,35
TOTAAL PASSIVA	15.103.638,12	15.357.462,26

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE UITBREIDING

KOSTEN

II. Bedrijfskosten

	1/01/2017 31/12/2017	01/01/16 31/12/16
II. Bedrijfskosten	2.741.018,80	2.214.160,99
HUUR EN/OF VERGOEDINGEN	515.774,38	505.886,41
DIVERSE KOSTEN	-	3.690,14
VERZEKERINGEN	18.215,92	17.482,08
ONDERHOUD, HERSTELLINGEN	3.144,57	20.719,69
INRICHTINGS-EN VERBETERINGSWERKEN	13.526,10	-1.689,85
BEHEERSCOMMISSIES	543.783,03	290.511,17
DIVERSE HONORARIA	211.229,88	90.353,63
HONORARIA VOOR CONTROLE	3.514,88	3.487,40
ANDERE DIVERSE KOSTEN	-121,48	271,14
KOSTEN VOOR PUBLIC RELATIES	82.124,71	34.224,00
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	73.349,50	52.982,78
TOEVOEGING WAARDEVERMINDER.OP HANDELSVORDERING	-	16.065,73
ONROERENDE VOORHEFFING	294.253,74	260.183,30
ONROERENDE VOORHEFFING VORIGE BJ	-	34.108,13
GEMEENTEBELASTINGEN	1.695,97	3.383,92
GEWESTBELASTINGEN	110.586,28	107.984,25
REGULARISATIE BTW NIET AFTREKBAAR	-	1.497,74
DIVERSES EXPLOITATIEKOSTEN	150,00	100,00
WAARDEVERMINDERINGEN OP HANDELSVORDERINGEN	45.200,00	0,00
DOOR TE REKENEN KOSTEN	57.841,04	6.169,05

V. Financiële kosten

DEBITINTRESTEN R/C BANKEN		22,09
DIVERSE FINANCIËLE KOSTEN	316,45	
AFRONDINGSVERSCHILLEN	2,71	

XI. Exploitatiesaldo van het boekjaar

EXPLOITATIESALDO VAN DE PERIODE	3.737.604,66	3.778.849,94
---------------------------------	--------------	--------------

TOTAAL KOSTEN

6.478.942,62	5.993.033,02
---------------------	---------------------

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

6.478.479,54

5.990.506,49

6.065.282,92

5.642.499,21

28.228,53

8.398,81

284.913,09

250.998,19

12.719,10

12.654,63

14.975,14

5.929,31

3.700,47

3.383,92

68.660,29

66.642,42

IV. Financiële opbrengsten

463,08

2.522,85

INTREST OP BANKREKENINGEN

463,08

2.522,85

V. Andere financiële opbrengsten

0,00

3,68

DIVERSE FINANCIËLE OPBRENGSTEN

0,00

3,68

XI. Exploitatiesaldo van het boekjaar

TOTAAL OPBRENGSTEN

6.478.942,62

5.993.033,02

	1/01/2017 31/12/2017	01/01/16 31/12/16
I. Bedrijfsopbrengsten	6.478.479,54	5.990.506,49
HUUR EN/OF VERGOEDINGEN	6.065.282,92	5.642.499,21
ANDERE UITBATINGSOPBRENGSTEN	28.228,53	8.398,81
TERUGGEVORDERDE ONROERENDE VOORHEFFING	284.913,09	250.998,19
ANDERE TERUGGEVORDERDE ALGEMENE KOSTEN	12.719,10	12.654,63
TERUGGEVORDERDE LASTEN BIJ HUURDERS	14.975,14	5.929,31
TERUGGEVORDERDE GEMEENTEBELASTINGEN	3.700,47	3.383,92
TERUGGEVORDERDE GEWESTBELASTINGEN	68.660,29	66.642,42
IV. Financiële opbrengsten	463,08	2.522,85
INTREST OP BANKREKENINGEN	463,08	2.522,85
V. Andere financiële opbrengsten	0,00	3,68
DIVERSE FINANCIËLE OPBRENGSTEN	0,00	3,68
XI. Exploitatiesaldo van het boekjaar		
TOTAAL OPBRENGSTEN	6.478.942,62	5.993.033,02

VERSLAG VAN DE BEHEERSCONTROLEUR AAN DE HOUDERS VAN CERTIFICATEN
« WOLUWE EXTENSION »
OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2017

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 2017, over de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op 31 december 2017 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 2017, opgesteld op grond van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van € 15.103.638,12 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een te bestemmen **winst** van het boekjaar van € 3.737.604,66.

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 2017, 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, 1 maart 2018.

F.C.G. RÉVISEURS D'ENTREPRISES BVCVBA

Beheerscontroleur,
vertegenwoordigd door



Olivier RONSMANS
Bedrijfsrevisor

Stille Handelsvennootschap WOLUWE UITBREIDING

In liquidatie

Verslag van de Beheerder – boekjaar 2017

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 2017 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, 25 april 2018

William DE TROIJ
Bestuurder

Eric DE KEULENEER
Bestuurder

Michel PLEECK
Bestuurder

Jacques PETERS
Bestuurder

Pour SPRL Marc VAN BEGIN
Bestuurder
Marc VAN BEGIN
Permanent vertegenwoordiger

VERSLAG AAN DE TITULARISSEN VAN
CERTIFICATEN
"WOLUWE UITBREIDING"

JAAR 2018 - BOEKJAREN 2017 EN 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 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 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 zal 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	€	4.865.754,74

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 in maart 2018 een bedrag van € 101.928.828,28 zal ontvangen en dit in het kader van een eerste liquidatievoorschot.

Dit bedrag werd als volgt worden verdeeld :

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

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
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

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.

In deze omstandigheden heeft het certificaat van onroerende belegging “Woluwe Uitbreiding” een jaarlijkse “return” (“IRR”), voor haar titularis en oorspronkelijke inschrijver over de looptijd van het certificaat hebben opgeleverd van respectievelijk 10,8% en 9%, na aftrek van de roerende voorheffing.

Het Vastgoedcertificaat nv

Jean Cattaruzza
Bestuurder

William DE TROIJ
Bestuurder