

H.W.P.

Naamloze Vennootschap

Kempische Steenweg 311 bus 4.01

B-3500 Hasselt

0451.555.190 - RPR Antwerpen, afdeling Hasselt

**Jaarverslag van de Raad van Bestuur
aan de Statutaire Algemene Vergadering**

Geachte vergadering,

Wij hebben de eer U, overeenkomstig de artikelen 95 en 96 van het Wetboek van Vennootschappen, verslag uit te brengen over de activiteiten van onze vennootschap tijdens het boekjaar en de jaarrekening, afgesloten per 31 december 2017, aan uw goedkeuring voor te leggen.

De jaarrekening per 31 december 2017 werd opgesteld door de Raad van Bestuur van 29 maart 2018.

Volgende KMO- en industriezones werden door HWP ontwikkeld:

KMO-zone Schurhovenveld te Sint-Truiden

De vennootschap kocht in augustus 2010 ca 10 ha industriegrond van Punch Property International. Het projectgebied is ontwikkeld als een KMO-zone om aan de vraag van kleine industriële percelen in de regio te kunnen voldoen.

Alle percelen van dit industrieterrein zijn inmiddels verkocht.

Enkel de wegeniswerken dienen nog te worden overgedragen aan de stad. Dit zal plaatsvinden in 2018.

Regionaal Bedrijventerrein Tessenderlo Schoonhees

De vennootschap kocht in 2010 33 ha industriegrond van Tessenderlo Chemie. Het terrein aan de Industrieweg en de Fabriekstraat is ontwikkeld als een nieuw bedrijvenpark van 24 ha, omsloten door een groenbuffer van 9 ha. De zone bevindt zich op een viertal kilometer van het op- en afrittencomplex van de E313 ter hoogte van Ham-Tessenderlo.

Akte verleden

Op 22 december 2017 werd de notariële akte verleden van Facimo bvba voor een totale oppervlakte van 4.000 m².

Compromis getekend

Op 7 februari 2017 werd de wederzijds contractbelofte met Pharma Distri Center NV ondertekend betreffende de verkoop van de volledige zone voor grootschalige bedrijven (10,0987 ha).

Op 6 juni 2017 werd de overeenkomst met Cevo Systems NV ondertekend aangaande de verkoop van 5.339 m².

Momenteel zijn er gesprekken lopende met 3 kandidaten betreffende een mogelijke verkoop.

I. COMMENTAAR OP DE JAARREKENING¹ (art. 96,1° W.Venn.)

Voor de opstelling van de jaarrekening zijn dezelfde waarderingsregels toegepast als vorig jaar.

De vennootschap sloot het boekjaar 2017 af met een winst van 175.219,23 EUR.

In het kader van artikel 96,6° van de Vennootschapswetgeving acht de Raad van Bestuur het verantwoord de waarderingsregels in het perspectief van de continuïteit te behouden. H.W.P. heeft in 2010 twee nieuwe industriegebieden aangekocht om verder te ontwikkelen. Het industriegebied gelegen te Sint Truiden werd volledig ontwikkeld en is inmiddels ook volledig uitverkocht, hetgeen systematisch tot winsten vanaf 2012 heeft geleid. Ook de ontwikkeling van het industriegebied gelegen te Tessenderlo, zal de volgende jaren voor verdere winsten zorgen zodat het overgedragen verlies verder kan worden afgebouwd.

¹ Dit commentaar gaat uit van de balans na winstverdeling en geldt bijgevolg onder voorbehoud van goedkeuring door de jaarvergadering. De voorstelling en de inhoud ervan beantwoorden aan de bepalingen en beschikkingen van de Wetten en Koninklijke Besluiten op de boekhouding van de ondernemingen alsmede het Wetboek van Vennootschappen en haar uitvoeringsbesluiten.

Gezien de vennootschap het boekjaar met winst afsluit en de vennootschap op heden tevens aan al haar betalingsverplichtingen kan voldoen, komt de continuïteit van de vennootschap dan ook niet in het gedrang.

De balans, resultatenrekening en resultaatverwerking op het einde van het voorliggend en het voorgaande boekjaar worden hierna in beknopte vorm weergegeven.

| LI.1. BALANS | 2017 | 2016 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| ACTIVA | | |
| VASTE ACTIVA | 1.545.102,71 | 1.545.102,71 |
| MATERIELE VASTE ACTIVA | <u>140.082,71</u> | <u>140.082,71</u> |
| Overige materiële vaste activa | 140.082,71 | 140.082,71 |
| FINANCIELE VASTE ACTIVA | <u>1.405.020,00</u> | <u>1.405.020,00</u> |
| Verbonden ondernemingen | 1.355.020,00 | 1.355.020,00 |
| Deelnemingen | 1.355.020,00 | 1.355.020,00 |
| Andere financiële vaste activa | 50.000,00 | 50.000,00 |
| Aandelen | 50.000,00 | 50.000,00 |
| VLOTTENDE ACTIVA | 6.848.396,23 | 6.913.172,78 |
| VOORRADEN EN BESTELLINGEN IN UITVOERING | <u>6.299.634,94</u> | <u>6.183.940,61</u> |
| Vorraden | 6.299.634,94 | 6.183.940,61 |
| Onroerende goederen bestemd voor verkoop | 6.299.634,94 | 6.183.940,61 |
| VORDERINGEN OP TEN HOOGSTE EEN JAAR | <u>5.288,43</u> | <u>191.137,66</u> |
| Handelsvorderingen | - | - |
| Overige vorderingen | 5.288,43 | 191.137,66 |
| LIQUIDE MIDDELEN | <u>542.791,51</u> | <u>537.400,26</u> |
| OVERLOPENDE REKENINGEN | <u>681,35</u> | <u>694,25</u> |
| TOTAAL DER ACTIVA | 8.393.498,94 | 8.458.275,49 |
| PASSIVA | | |
| EIGEN VERMOGEN | 5.278.108,30 | 5.102.889,07 |
| KAPITAAL | <u>7.074.954,45</u> | <u>7.074.954,45</u> |
| Geplaatst kapitaal | 7.467.792,43 | 7.467.792,43 |
| Niet-opgevraagd kapitaal | 392.837,98 | 392.837,98 |
| OVERGEDRAGEN WINST / VERLIES (-) | - <u>1.796.846,15</u> | - <u>1.972.065,38</u> |
| SCHULDEN | 3.115.390,64 | 3.355.386,42 |
| SCHULDEN OP TEN HOOGSTE EEN JAAR | <u>3.076.255,07</u> | <u>3.316.821,92</u> |
| Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen | | |
| Financiële schulden | 3.020.386,94 | 3.217.726,94 |
| Kredietinstellingen | 3.020.386,94 | 3.217.726,94 |
| Handelsschulden | 9.666,21 | 98.339,73 |
| Leveranciers | 9.666,21 | 98.339,73 |
| Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen | 34.703,50 | - |
| Schulden mbt belast., bezoldigingen, en sociale lasten | 1.498,42 | 755,25 |
| Belastingen | 1.498,42 | 755,25 |
| Overige schulden | 10.000,00 | - |
| OVERLOPENDE REKENINGEN | <u>39.135,57</u> | <u>38.564,50</u> |
| TOTAAL DER PASSIVA | 8.393.498,94 | 8.458.275,49 |

| | 2017 | | 2016 |
|---|-----------------------|---|----------------------|
| I.1.2. RESULTATENREKENING | | | |
| BEDRIJFSOPBRENGSTEN | <u>331.582,23</u> | | <u>74.954,20</u> |
| Omzet | 328.607,83 | | 71.189,94 |
| Toename (afname) in de voorraad | | - | 610,62 |
| Andere bedrijfsopbrengsten | 2.974,40 | | 4.374,88 |
| BEDRIJFSKOSTEN | <u>153.029,05</u> | | <u>19.734,45</u> |
| Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen | 138.931,00 | | 205,70 |
| Aankopen | 254.625,33 | | 583.263,28 |
| Afname (toename) van de voorraad | - | - | 583.057,58 |
| Diensten en diverse goederen | 11.758,20 | | 17.250,75 |
| Andere bedrijfskosten | 2.339,85 | | 2.278,00 |
| BEDRIJFSWINST / BEDRIJFSVERLIES (-) | 178.553,18 | | 55.219,75 |
| FINANCIELE OPBRENGSTEN | <u>2.033,50</u> | | <u>2.773,87</u> |
| Recurrente financiële opbrengsten | 2.033,50 | | 2.773,87 |
| Opbrengsten uit financiële vaste activa | 2.000,00 | | 2.089,66 |
| Opbrengsten uit vlottende activa | 33,50 | | 684,21 |
| FINANCIELE KOSTEN | <u>5.367,45</u> | | <u>7.065,76</u> |
| Recurrente financiële kosten | 5.367,45 | | 7.065,76 |
| Kosten van schulden | 3.923,91 | | 5.695,23 |
| Andere financiële kosten | 1.443,54 | | 1.370,53 |
| Niet-recurrente financiële kosten | - | | - |
| WINST/VERLIES (-) VAN HET BOEKJAAR VOOR BELASTING | 175.219,23 | | 50.927,86 |
| BELASTINGEN OP HET RESULTAAT | <u>-</u> | | <u>-</u> |
| WINST/VERLIES (-) VAN HET BOEKJAAR | 175.219,23 | | 50.927,86 |
| TE BESTEMMEN WINST/VERLIES (-) VAN HET BOEKJAAR | 175.219,23 | | 50.927,86 |

| | 2017 | | 2016 | |
|---|-------|------------------|-------|------------------|
| I.1.3. RESULTAATVERWERKING | | | | |
| TE BESTEMMEN WINST- VERLISSALDO (-) | - | 1.796.846,15 | - | 1.972.065,38 |
| Te bestemmen w inst/verlies (-) van het boekjaar | | 175.219,23 | | 50.927,86 |
| Overgedragen w inst/verlies (-) van het vorige boekjaar | - | 1.972.065,38 | - | 2.022.993,24 |
| OVER TE DRAGEN WINST/VERLIES (-) | - | 1.796.846,15 | - | 1.972.065,38 |

TOELICHTING BIJ DE JAARREKENING PER 31 DECEMBER 2017

BALANS

ACTIVA

Materiële vaste activa

Overige materiële vaste activa

De in opstal gegeven grond te Tessenderlo (vanaf 2013) in het kader van het plaatsen van windturbines blijft ook in 2017 behouden.

In totaliteit bedragen de activa die in opstal werden gegeven per einde 2017 140.082,71 EUR.

Financiële vaste activa

Deelnemingen in verbonden ondernemingen

De vennootschap bezit één aandeel in Mijnen nv voor een bedrag van 3.020 EUR.

HWP bezit na de inbreng van gronden (in 2014) 1.351 aandelen voor een bedrag van 1.351.000 EUR in de vennootschap LRM lease.

De vennootschap heeft Immo Schurhoven mee opgericht in 2015 en bezit één aandeel voor een bedrag van 1.000 EUR.

Andere aandelen

Op 30 april 2010 heeft de vennootschap de CVBA Limburg Wind mee opgericht. Het aandeel van H.W.P. in het geplaatst (vast én veranderlijk) kapitaal van deze vennootschap bedraagt 50.000,00 EUR.

Voorraden en bestellingen in uitvoering

In 2010 zijn 2 nieuwe projecten aangekocht om te ontwikkelen en verder te verkopen:

De boekwaarde 'onroerende goederen bestemd voor verkoop' te Sint-Truiden en Tessenderlo bedraagt per 31/12/2017 per saldo:

| | SINT-TRUIDEN | TESSENDERLO |
|--|--------------|---------------------|
| Waarde per 1/1/2017 | 317.215,87 | 6.183.940,61 |
| Projectontwikkeling 2017 | 0,00 | 254.625,33 |
| Verkopen 2017 | 0,00 | -138.931,00 |
| Waardevermindering wegens per 1/1/2017 | -317.215,87 | 0,00 |
| Saldo | 0,00 | 6.299.634,94 |

Vorderingen op ten hoogste één jaar

De 'overige vorderingen' bedragen 5.288,43 EUR en betreffen voornamelijk de terug te vorderen belastingen (3.225,89 EUR), zowel vennootschapsbelasting als onroerende voorheffing en te ontvangen subsidies (1.342,06 EUR).

Liquide middelen

De liquide middelen bedragen per 542.791,51 EUR.

| |
|----------------|
| PASSIVA |
|----------------|

Kapitaal

Het geplaatst kapitaal bedraagt 7.467.792,43 EUR en wordt vertegenwoordigd door 301.250 aandelen op naam zonder vermelding van nominale waarde.

Het niet opgevraagd kapitaal bedraagt nog 392.837,98 EUR.

Overgedragen winst (verlies)

Dankzij het positieve resultaat van het boekjaar 2017, daalt het overgedragen verlies met de winst van het boekjaar ten bedrage van 175.219,23 EUR tot -1.796.846,15 EUR.

Schulden op ten hoogste één jaar

Voor de ontwikkeling van het industrieterrein te Tessenderlo werd een kredietopening van 4,5 mio EUR aangegaan bij Belfius Bank. Hiervan is per 31/12/2017 reeds 4 mio EUR opgenomen. Bij elke verkoop van gronden dient 75% van de verkoopwaarde te worden aangewend om dit krediet af te lossen. Gezien in 2017 één verkoop kon worden gerealiseerd, werd de lening voor 197.340 EUR verder afgebouwd.

Het openstaande krediet bedraagt alzo nog 3.020.386,94 EUR

Onder de rubriek 'handelsschulden' staat een bedrag van 1.566,35 EUR openstaande leveranciers en voor 8.099,86 EUR aan te ontvangen facturen.

In het kader van het tekenen van een verkoopscpromis werd een voorschot ontvangen van 34.703,50 EUR. Deze verkoop wordt verwacht in het volgende boekjaar te worden gerealiseerd.

Openstaande saldo aan belastingsschulden betreffen nog te betalen onroerende voorheffing ten bedrage van 1.498,42 EUR.

De overige schulden betreffen een ontvangen borgstelling (10.000 EUR) in kader van de verplichting om een oprit aan te leggen door de koper van een perceel grond.

De overlopende rekeningen betreffen enerzijds de over te dragen ontvangen opstalvergoedingen voor 39.094,67 EUR en anderzijds toe te rekenen kosten voor 40,89 EUR.

RESULTATENREKENING

Bedrijfsopbrengsten

Voor gronden die in opstal werden gegeven op het industrieterrein te Tessenderlo, werd in totaliteit een vergoeding ontvangen van 65.487,83 EUR.

In 2017 werd één verkoop van grond (40 a) volledig afgehandeld voor een bedrag van 263.120 EUR.

Bedrijfskosten

In 2017 werden voor het projectgebied te Tessenderlo 254.625,33 EUR aan ontwikkelingskosten betaald en geactiveerd.

De voorraadwijziging naar aanleiding van het verkochte perceel grond bedraagt 138.931 EUR, wat te samen met de ontwikkelingskosten resulteert in een voorraadtoename van 115.694,33 EUR

De diensten en diverse goederen (11.758,20 EUR) betreffen voornamelijk de doorgerekende kosten vanuit LRM voor het voeren van de boekhouding, de fee van de commissaris en juridische kosten. De andere bedrijfskosten (2.339,85 EUR) betreffen voornamelijk de onroerende voorheffing (1.309,85 EUR) en de vennootschapsbijdrage (868 EUR).

Financiële opbrengsten

In 2017 heeft de vennootschap 2.000 EUR aan dividenden van Limburg Wind CVBA ontvangen.

Financiële kosten

Voor de aankoop van de grond te Tessenderlo werd een kredietopening van 4 mio EUR aangegaan waarvan per 31/12/2017 in totaal nog 3 mio EUR openstaat. Voor deze kredieten (inclusief kost borgstellingsprovisie) werd in 2017 een totale rentekost van 3.923,91 EUR betaald.

De overige financiële kosten bedroegen 1.443,54 EUR.

II. VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN WAARMEE DE VENNOOTSCHAP WORDT GECONFRONTEERD (art. 96,1° W. Venn.)

De activiteiten van de vennootschap, met name de ontwikkeling van industriegebieden, is van nature onderworpen aan risico's.

De activiteiten worden binnen de vennootschap echter met de nodige omzichtigheid waargenomen en het beheer van de portefeuille gebeurt als een goede huisvader.

De Raad Van Bestuur is dan ook van oordeel dat de risico's gekend zijn en beheerd worden.

III. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (art. 96, 2° W. Venn.)

Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen te vermelden na balansdatum.

IV. INLICHTINGEN OVER DE OMSTANDIGHEDEN DIE DE ONTWIKKELING VAN DE VENNOOTSCHAP AANMERKELIJK KUNNEN BEINVLOEDEN (art. 96, 3° W. Venn.)

De omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden zijn dezelfde als deze van moedervenootschap LRM NV. Daarom verwijzen we naar het Jaarverslag 2017 van deze vennootschap.

V. ONDERZOEK EN ONTWIKKELING (art. 96, 4° W. Venn.)

Nihil.

VI. KAPITAALVERHOGINGEN / UITGIFTE CONVERTEERBARE OBLIGATIES OF WARRANTS WAARTOE DOOR DE RAAD VAN BESTUUR IS BESLOTEN IN DE LOOP VAN HET BOEKJAAR (art. 608 W. Venn.)

Er zijn kapitaalverhogingen noch uitgiftes geweest.

VII. VERKRIJGEN VAN EIGEN AANDELEN, WINSTBEWIJZEN OF CERTIFICATEN (art. 624 en 630 W.Venn)

De vennootschap heeft geen eigen aandelen, winstbewijzen of certificaten verworven.

VIII. TEGENSTRIJDIGE BELANGEN VAN VERMOGENSRECHTERLIJKE AARD (art 523 W.Venn.)

In de loop van het vorige boekjaar hebben zich geen daden met een strijdig belang van vermogensrechtelijke aard gesteld.

IX. BIJKANTOREN (art. 96, 5° W. Venn.)

De vennootschap heeft geen bijkantoren.

X. GEBRUIK VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN (art.96, 8° W.Venn.)

De vennootschap heeft geen gebruik gemaakt van deze financiële instrumenten.

XI. BIJKOMENDE WERKZAAMHEDEN COMMISSARIS (art. 134, § 2 en § 4 W. Venn.)

Naast de auditwerkzaamheden werden door de commissaris of met commissaris verwante vennootschappen geen andere diensten verleend in het afgelopen boekjaar.

XII. CORPORATE GOVERNANCE

XII.1. Lijst van de Bestuurders

Hugo Leroi

Georges Lenssen

Rita Moors

LRM nv, vertegenwoordigd door Stijn Bijmens

Regeringsafgevaardigde: Jeroen Overmeer

XII.2. Activiteitenverslag van de raadszittingen en de comités, met aanduiding van het aantal bijeenkomsten en de individuele aanwezigheidsgraad der Bestuurders

Raad van Bestuur

Activiteitenverslag Raad van Bestuur

Individuele aanwezigheidsgraad der bestuurders

| | | |
|---|---------|-----|
| LEROI | Hugo | 1/1 |
| MOORS | Rita | 1/1 |
| LENSSEN | Georges | 1/1 |
| LRM nv, vertegenwoordigd door BIJNENS Stijn | | 1/1 |
| OVERMEER | Jeroen | 0/1 |

De RvB is 1 keer samengekomen.

Het mandaat van de bestuurders is onbezoldigd.

XII.4. Leden van het uitvoerend management.

Nihil

XII.5. Remuneratie en voordelen toegekend aan de niet-uitvoerende Bestuurders.

Nihil

XII.6. Remuneratie en voordelen toegekend aan de Gedelegeerd Bestuurder, als Bestuurder en als lid van het uitvoerend management.

Nihil

XII.7. Globale remuneratie en voordelen toegekend aan de leden van het uitvoerend management, exclusief de Gedelegeerd Bestuurder

Aan de leden van het uitvoerende management is voor de opdrachten van deze vennootschap geen remuneratie toegekend.

Met de moedermaatschappij LRM is wel een dienstenovereenkomst afgesloten waardoor LRM haar personeel tegen betaling van geleverde dienst ter beschikking stelt voor het uitvoeren van een specifieke opdracht. Deze opdracht kan technisch, sociaal, financieel, beheersmatig en/of occasioneel zijn. Hiertoe is een jaarlijkse forfaitaire vergoeding ten bedrage van 59.717,75 euro (excl. BTW) vastgelegd. Occasionele taken worden afzonderlijk gefactureerd.

XIII. BENOEMING BESTUURDERS

Het mandaat van de bestuurders vervalt pas bij de algemene vergadering van mei 2021.

XIV. BENOEMING COMMISSARIS

Gezien het mandaat van de commissaris loopt tot de algemene vergadering van 2018, die beslist over de jaarrekening van 2017, is er (her)benoeming vereist op de eerstvolgende Algemene Vergadering. Voorstel zal worden gemaakt aan de Algemene Vergadering om KPMG Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Jos Briers en Kristof Van Linden, te herbenoemen als commissaris voor een periode van 3 jaar, eindigend op de Algemene Vergadering van 2021, die de jaarrekening van 2020 goedkeurt.

XV. RESULTAATVERWERKING

De Winst van het boekjaar bedraagt 175.219,23 EUR en wordt als over te dragen resultaat opgenomen. Samen met het reeds overgedragen verlies van de voorgaande boekjaren ten bedrage -1.972.065,38 EUR bedraagt het over te dragen resultaat per einde van het boekjaar -1.796.846,15 EUR.

XV. SLOT

Wij vragen U

- kennis te nemen van het verslag van de commissaris over het boekjaar 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017;
- het ontwerp van jaarrekening goed te keuren, alsmede de vooropgestelde resultaatsbestemming te aanvaarden;
- kwijting te willen verlenen aan de bestuurders en de commissaris voor het uitoefenen van hun opdracht tijdens het voorbije boekjaar.

Tot slot danken wij allen die zich in het voorbije boekjaar ingezet hebben voor de werking van de vennootschap.

Opgemaakt te Hasselt op 29 maart 2018,

De Raad van Bestuur,

Dhr. Hugo Leroi
Voorzitter

LRM nv, vertegenwoordigd door
Stijn Bijnens
Bestuurder