STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP

"WOLUWE SHOPPING CENTER"

IN LIQUIDATIE

VERSLAG VAN DE BEHEERDER VOOR BOEKJAAR 2018

Ingevolge de overdracht op 1 maart 2018 van de zakelijke rechten door De Vastgoedinvestering Woluwe Shopping Center, Beheerder van de stille handelsvennootschap "Woluwe Shopping Center", is de stille handelsvennootschap in vereffening getreden. (Cfr titel I hierna « WAARDERING GEBOUW EN OVERDRACHT»).

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 opgesteld volgens de boekhoudnormen die van toepassing zijn in België (cfr. titel II hierna REKENIGEN OP 31 DECEMBER 2018).

I. VALORISATION ET CESSION DE L'ACTIF IMMOBILIER

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 nettoprijs van € 302 miljoen voor wat betreft de vastgoedactiva die worden aangehouden door de nv De Vastgoedinvestering Woluwe Shopping Center.

De getekende overeenkomst voorziet een zeker aantal verbintenissen van de Beheerder, zoals

hoofdzakelijk het afronden van een aantal lopende werken die zullen gefinancierd worden met de lopende inkomsten van de twee eerste maanden van het boekjaar 2018.

Het betreft hier voornamelijk werken aan de parking ten laste genomen tijdens het boekjaar voor een bedrag van € 2,1 miljoen en waarvan € 1,2 miljoen terug vorderbaar zijn bij een andere eigenaar van Woluwe Shopping Center en de Regio Brussel Hoofdstad.

De authentieke akte van overdracht werd verleden op 1 maart 2018. Bij deze gelegenheid heeft de Beheerder de som van € 302 miljoen ontvangen voor de rekening van de stille handelsvennootschap "Woluwe Shopping Center".

Rekening houdend met de kosten die gepaard gaan met de transactie van overdracht van € 1.814.728 [1] tot en met 31 december 2018 waarvan € 1.124.828 honoraria voor de makelaars, zou de netto opbrengst van de overdracht ongeveer € 300.185.073 moeten bedragen.

De Beheerder heeft ook een zeker aantal beperkte waarborgen toegestaan. Als dekking van deze waarborgen is een bedrag van maximum 2,5% van de netto verkoopprijs bewaard 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 Shopping Center» en de certificaathouders ten belope van het deel van de nv Het Vastgoedcertificaat. (Cfr Titel II hierna)

II. REKENINGEN OP 31 DECEMBER 2018

Het exploitatiesaldo op 31 december 2018 bedraagt € 267.683.950,06. Dit exploitatiesaldo omvat een courant resultaat van € 612.677,01[2] en een niet courant resultaat van € 267.071.273,05.

Het niet courante resultaat vloeit voort uit de verkoopprijs van € 302.000.000 verminderd met de kosten voor overdracht ten laste van het boekjaar 2018, hetzij € 1.219.751,47 en verminderd met de boekwaarde van de materiële vaste activa (vóór overdracht) van € 33.708.775,75.

Het exploitatiesaldo van het boekjaar 2018 € 267.683.950,06, vermeerderd met het saldo van de oorspronkelijke uitgifte, hetzij € 25.533.033,05 en te verdelen saldo op eind 2017 van € 19.451.101,03 geeft een totaal te verdelen bedrag van € 312.668.084,14 vóór imputatie van de uitkeringen gerealiseerd op datum van 14 maart 2018.

Zoals weergegeven in bijgevoegde rekeningen op 31 december 2018 in bijlage, en rekening houdend met de twee uitkeringen uitgevoerd op 14 maart 2018 van respectievelijk €

---

[1] Dont € 594.976 pris en charge de l'exercice 2017. Ces montants comprennent une partie de la TVA non récupérable

[2] Niet inbegrepen, de komende uitgaven na 30.06.2018 in het kader van de verbintenissen van de Beheerder tegenover de koper om bepaalde werken te beëindigen. Het saldo van deze werken dat ten laste moet worden genomen wordt geraamd op ongeveer € 0,5 miljoen.

11.909.338,97 (courante resultaat) en van € 270.445.273,80 (voorschot op het liquidatieresultaat), blijft er nog € 30.313.471,37 te verdelen op 31 december 2018.

Rekening houdend met de vooruitgang in het liquidatieproces, is de Beheerder overgegaan tot de verdeling van een nieuw liquidatievoorschot op datum van 30 april 2019 voor een bedrag van € 24.255.842,89 als volgt verdeeld :

– **aan Het Vastgoedcertificaat nv**	95%	€	23.043.050,75
– **aan Het Investeringsvastgoed Woluwe S.C.**		€	417.546,72
– **aan AG Real Estate Asset Management**		€	795.245,42
		€	**24.255.842,89**

III. PERSPECTIEVEN

Rekening houdend met de nieuwe uitgifte op datum van 30 april 2019 (cfr Titel II. hiervoor), bedraagt het netto actief van de stille handelsvennootschap eind december 2018 € 6 miljoen.

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.

IV. DIVERS

Er wordt aan herinnerd dat in 2011 de Beheerder van de stille handelsvennootschap, de NV Vastgoedinvestering Woluwe Uitbreiding besloten heeft haat governance structuur te wijzigen. Haar raad van bestuur bestaat uit drie bestuurders die onafhankelijk zijn van AG Real Estate en haar groep die gekozen zijn op basis van hun kennis van het vastgoed en van het financiewezen.

De operatie waarop dit rapport betrekking heeft bestaat uit één enkel en uniek vastgoed, verdeeld in percelen verhuurd aan verschillende uitbaters. Deze verrichting maakte het voorwerp uit van de uitgifte van de certificaten van de onroerende belegging in 1979 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 worden en verbinden in geen geval de Beheerder.

De Beheerder,

De Vastgoedinvestering Woluwe Shopping Center nv

W. De Troij
Bestuurder

Michel Pleeck
Bestuurder

Voor akkoord,

Het Vastgoedcertificaat nv

Jean Cattaruzza
Voorzitter

William De Troij
Bestuurder

AG Real Estate Asset Management nv

William De Troij
Bestuurder

Voor Laurent Stalens BVBA
Bestuurder
Laurent Stalens
Permanent vertegenwoordiger

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE SH.CENTER

ACTIVA

	31/12/18	31/12/17
III. Materiële vaste activa	-	**33.669.770,82**
RECHTEN OP TERREINEN	-	129.979,67
Uitbreiding Woluwe - 124,St Lambertusstraat	-	*66.576,96*
Uitbreiding Woluwe - 118,St Lambertusstraat	-	*18.800,27*
Woluwe - Floralienstraat	-	*44.602,44*
RECHTEN OP BEBOUWDE TERREINEN	-	24.789.352,48
Woluwe	-	*24.789.352,48*
RECHTEN OP BEBOUWDE TERREINEN (Afschrijvingen)	-	-10.573.491,84
Woluwe	-	*-10.573.491,84*
BIJKOMENDE KOSTEN	-	743.680,57
Expertise technische en commerciële studies	-	*240.456,72*
Dossier-en verrichtingskosten	-	*255.330,33*
Aankoop commissie	-	*247.893,52*
BIJKOMENDE KOSTEN (Afschrijvingen)	-	-317.205,48
Afschrijvingen	-	*-317.205,48*
BIJKOMENDE INVESTERINGEN	-	17.970.815,29
Renovatiekosten 2003	-	*21.868.829,80*
Renovatiekosten eigen aan Handelsvennootschap	-	*147.897,59*
Renovatiekosten ter laste van Woluwe Uitbreiding	-	*-4.761.120,76*
Investeringen 2007	-	*715.208,66*
BIJKOMENDE INVESTERINGEN (afschrijvingen)	-	-329.704,49
Investeringen 2007	-	*-329.704,49*
INRICHTINGS-& GROTE ONDERHOUDSWERKEN	-	2.651.846,45
Diversen	-	*730.324,34*
Veiligheidsinstallatie	-	*73.354,15*
Investeringen 2009	-	*375.527,36*
Investeringen 2011	-	*404.680,30*
Investeringen 2013	-	*307.281,08*
Investeringen 2015	-	*456.662,96*
Investeringen 2016	-	*127.768,19*
Investeringen 2017	-	*176.248,07*
INRICHTINGS-& GROTE ONDERHOUDSWERKEN (afschrijvingen)	-	-1.395.501,83
Afschrijvingen	-	*-730.324,34*
Veiligheidsinstallatie	-	*-73.354,15*
Investeringen 2009	-	*-208.284,49*
Investeringen 2011	-	*-155.658,89*
Investeringen 2013	-	*-104.466,56*
Investeringen 2015	-	*-110.681,96*
Investeringen 2016	-	*-7.436,99*
Investeringen 2017	-	*-5.294,45*

VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	**219.362,12**	**2.212.795,82**
KLANTEN	170.463,58	819.225,76
KREDIETNOTA'S	5.016,00	5.446,01
OP TE MAKEN FACTUREN	48.219,97	135.153,63
ONTVANGEN VOORSCHOTTEN	.0,00	3.429,44
DUBIEUZE DEBITEUREN	15.084,80	88.389,42
WAARDEVERMINDERINGEN KLANTEN	-15.084,80	-
LOPENDE REKENING BTW ADMINISTRATIE	9.784,79	-
TE ONTVANGEN OPBRENGSTEN	.0,00	17.536,22
LOPENDE REKENING	-14.913,55	1.070.077,32
ANDERE DIVERSE VORDERINGEN	-	71.896,00
TERUG TE VORDEREN ROERENDE VOORHEFFING	791,33	1.642,02
IX. Liquide middelen	**30.423.962,32**	**10.946.895,62**
32D+ REKENING	28.383.444,55	-
LOPENDE REKENING BANKEN	2.040.517,77	10.946.895,62
X. Overlopende rekeningen	**966.004,46**	**503.868,84**
OVER TE DRAGEN KOSTEN	-	42.574,22
TE ONTVANGEN DIVERSE INKOMSTEN	966.004,46	461.294,62
TOTAAL ACTIVA	***31.609.328,90***	***47.333.331,10***

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE SH.CENTER

PASSIVA

	31/12/18	31/12/17
I. Uitgifte certificaten	**-**	**25.533.033,05**
VENNOTEN	-	25.533.033,05
Het Vastgoedcertificaat NV	-	*25.533.033,05*
IX. Schulden op ten hoogste één jaar	**31.609.328,90**	**20.628.085,47**
LEVERANCIERS	515.083,82	437.717,19
TE ONTVANGEN FACTUREN	773.480,82	247.640,02
TOEWIJZING VENNOTEN	30.313.471,37	19.451.101,03
ONTVANGEN HUURWAARBORGEN	.0,00	481.740,12
ANDERE DIVERSE SCHULDEN	7.292,89	9.887,11
X. Overlopende rekeningen	**-**	**1.172.212,58**
OVER TE DRAGEN HUUROPBRENGSTEN & VERGOEDINGEN	-	994.899,37
TOE TE REKENEN KOSTEN	-	106.589,68
OVER TE DRAGEN OPBRENGSTEN	-	70.723,53
TOTAAL PASSIVA	***31.609.328,90***	***47.333.331,10***

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE SH.CENTER

KOSTEN

	01/01/18 31/12/18	01/01/17 31/12/17
II. Bedrijfskosten	**4.548.020,94**	**4.072.344,47**
HUUR EN/OF VERGOEDINGEN	2.039,87	11.997,00
VERZEKERINGEN GEBOUWEN	4.315,41	26.478,71
ONDERHOUD, HERSTELLINGEN	18.966,51	-1.615,43
INRICHTINGS-EN VERBETERINGSWERKEN	2.283.571,96	70.426,88
DIVERSE COMMISSIE	1.124.827,66	-
BEHEERSCOMMISSIE	118.530,71	959.517,30
DIVERSE HONORARIA	539.512,22	930.158,83
HONORARIA VOOR CONTROLE	4.864,17	3.567,67
ANDERE DIVERSE KOSTEN	27,50	762,48
DIVERSE BIJDRAGEN	14.627,43	88.452,29
KOSTEN VOOR PUBLIC RELATIES	76.290,93	310.882,36
AFSCHRIJVINGEN RECHTEN OP BEBOUWDE TERREINEN	-	556.621,62
AFSCHRIJVINGEN BIJKOMENDE KOSTEN	-	16.698,64
AFSCHRINVINGEN BIJKOMENDE INVESTERINGEN	-	30.876,69
AFSCHRIJV.OP INRICHTINGS & GROTE ONDERHOUDSWERKEN	-	129.396,90
ONROERENDE VOORHEFFING	110.051,07	640.382,21
GEMEENTEBELASTINGEN	-	15,15
GEWESTBELASTINGEN	225.097,98	229.104,68
DIVERSES EXPLOITATIEKOSTEN	250,00	250,00
DOOR TE REKENEN KOSTEN	9.962,72	34.998,52
MINDERWAARDE OP HANDELSVORDERINGEN	15.084,80	33.371,97
V. Financiële kosten	**308,48**	**322,51**
DIVERSE FINANCIËLE KOSTEN	308,48	322,51
VIII. Uitzonderlijke kosten	**16.297,60**	**-**
ANDERE UITZONDERLIJKE KOSTEN	16.297,60	-
X. Taksen	**27,88**	**-**
ROERENDE VOORHEFFING OP BANKINTRESTEN	669,26	
GEACTIVEERDE ROERENDE VOORHEFFING	-641,38	0
XI. Exploitatiesaldo van het boekjaar	**267.683.950,06**	**10.288.800,91**
EXPLOITATIESALDO VAN DE PERIODE	267.683.950,06	10.288.800,91
TOTAAL KOSTEN	***272.248.604,96***	***14.361.467,89***

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE SH.CENTER

	01/01/18 31/12/18	01/01/17 31/12/17
OPBRENGSTEN		
I. Bedrijfsopbrengsten	**3.955.149,87**	**14.360.795,57**
HUUR EN/OF VERGOEDINGEN	1.928.837,28	12.857.647,28
DIVERSE HUUROPBRENGSTEN	86.401,18	515.774,38
ANDERE UITBATINGSOPBRENGSTEN	142.804,29	105.437,54
TERUGGEVORDERDE ONROERENDE VOORHEFFING	103.539,85	616.371,29
ANDERE TERUGGEVORDERDE ALGEMENE KOSTEN	1.327.781,52	83.076,49
TERUGGEVORDERDE LASTEN BIJ HUURDERS	8.645,67	22.690,83
TERUGGEVORDERDE GEMEENTEBELASTINGEN	198.626,00	-
TERUGGEVORDERDE REGIONALE TAKSEN	158.514,08	159.797,76
IV. Financiële opbrengsten	**2.230,84**	**499,82**
INTREST OP BANKREKENINGEN	2.230,84	499,82
V. Andere financiële opbrengsten	**-**	**172,50**
DIVERSE FINANCIËLE OPBRENGSTEN	-	172,50
VII. Uitzonderlijke Opbrengsten	**268.291.224,25**	**-**
MEERWAARDEN OP REALISATIE MATERIËLE VASTE ACTIVA	268.291.224,25	-
XI. Exploitatiesaldo van het boekjaar		
TOTAAL OPBRENGSTEN	***272.248.604,96***	***14.361.467,89***

F.C.G.
REVISEURS D'ENTREPRISES
SOCIÉTÉ CIVILE SOUS FORME DE S.C.R.L.

AGRE00184184

VERSLAG VAN DE BEHEERSCONTROLEUR AAN DE HOUDERS VAN CERTIFICATEN

« WOLUWE SHOPPING CENTER »

OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2018

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 2018, over de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op 31 december 2018 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 2018, opgesteld op grond van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van **€ 31.609.328,90** en waarvan de resultatenrekening afsluit met een te bestemmen **winst** van het boekjaar van **€ 267.683.950,06**.

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 2018, 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 beleidsverlag, 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, 4 april 2019.

F.C.G. BEDRIJFSREVISOREN BVCVBA
Beheerscontroleur,
vertegenwoordigd door

Olivier RONSMANS
Bedrijfsrevisor

Stille Handelsvennootschap WOLUWE SHOPPING CENTER
in liquidatie

Verslag van de Beheerder – Boekjaar 2018

De Raad van Bestuur van de nv De Vastgoedinvestering Woluwe Shopping Center verklaart dat bij haar weten:

1. De financiële die opgesteld is op 31 december 2018 is overeenstemming is met de boekhoudnormen die van toepassing zijn, een getrouw beeld geeft van het partrimonium, 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 en de situatie van de stille handelsvennootschap, evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waaraan zij is blootgesteld.

Brussel, 2 april 2019.

William DE TROIJ
Bestuurder

Michel PLEECK
Bestuurder

BVBA Marc Van Begin
Bestuurder
Marc VAN BEGIN
Permanent vertegenwoordiger

Jacques Peters
Bestuurder

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP

"WOLUWE SHOPPING CENTER"

IN LIQUIDATIE

VERSLAG AAN TITULARISSEN VAN CERTIFICATEN

JAAR 2019 - BOEKJAAR 2018

1. Bijwerking prospectus sedert de uitgifte

- **1989** - Splitsing in 5 van het certificaat.

  - Introductie van het certificaat op de bijkomende veilingen van de Beurs van Brussel.

- **1991** Overeenkomstig de wet van 7 december 1990, notering van het certificaat op de tweede markt van de Beurs van Brussel.

- **2009** Er werd beslist op de Buitengewone vergadering van de certificaathouders Woluwe Shopping Center van 30 januari 2009, de oorspronkelijke vervaldag van de Stille Handelsvennootschap te verlengen van 31 januari 2009 tot 31 januari 2014.

- **2013** Er werd beslist op de Buitengewone vergadering van de certificaathouders Woluwe Shopping Center van 25 oktober 2013, de oorspronkelijke vervaldag van de Stille Handelsvennootschap te verlengen van 31 januari 2014 tot 31 januari 2019.

- **2018** De uitgifte werd in liquidatie gesteld in maart 2018. Betaling van een liquidatievoorschot op 14 maart 2018, met inbegrip van de kapitaalsterugbetaling van € 247,89 per certificaat.

2. Intern controlesysteem en risicobeheer

De voornaamste kenmerken van het interne controlesysteem en het risicobeer, 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 de certificaat geïntegreerd in het uitgifteproces 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 de Het Vastgoedcertificaat. Het charter kan worden geraadpleegd op het volgende intranet adres : http://www.agrealestate.eu/nl/investment/Paginas/Vastgoedcertificaten.aspx

4. Coupon nr. 72

De rekeningen van de stille handelsvennootschap en het verslag van de Beheerder tonen aan dat de nv Het Vastgoedcertificaat op datum van 30 april 2019 € 23.043.050,76 bedroeg.

Dit bedrag, verminderd met € 11.030,54 als provisie voor directe kosten, hetzij € 23.032.020,22 werd als volgt verdeeld :

- 103.000 coupons aan € 220,90	€	22.752.700,00
- Algemene Forfaitaire kosten	€	230.320,22
- Kosten voor betaalbaarstelling	€	49.000,00
	€	23.032.020,22

Coupon **nr. 72** werd op **30 april 2019** betaalbaar gesteld naar rato van **€ 220,90** brutto, d.i. **€ 154,63** na aftrek van de roerende voorheffing van 30%.

5. Evolutie van de coupons vanaf 1980 tot 2000

Jaar van betaalbaarstelling	Coupon nr	Bruto	Terugbetaling	Netto
		In BEF		
1980	1	4.000	0	3.200,00
1981	2	4.200	0	3.360,00
1982	3	4.450	0	3.560,00
1983	4	4.750	0	3.800,00
1984	5	5.160	0	3.870,00
1985	6	5.600	0	4.200,00
1986	7	5.900	0	4.425,00
1987	8	6.176	0	4.632,00
	9		Voorkeurrecht	
1988	10	6.276	0	4.707,00
		Splitsing in 5 van het certificaat		
1989	41	1.280,00	0	960,00
1990	42	1.320,00	0	990,00
1991	43	1.452,00	0	1.089,00
1992	44	1.560,00	0	1.170,00
1993	45	1.620,00	0	1.215,00
1994	46	1.717,17	0	1.275,00
1995	47	1.925,93	0	1.430,00
1996	48	1.982,67	0	1.487,00
1997	49	2.184,00	0	1.638,00
1998	50	2.213,33	0	1.660,00
1999	51	2.213,33	0	1.660,00
2000	52	2.248,00	0	1.686,00

6. Evolutie van de coupons vanaf 2001

Jaar van betaalbaarstelling	Coupon nr	Brutto	Terugbetaling	Netto
		En €		
2001	53	57,40	0	43,05
2002	54	60,00	0	45,00
2003	55	60,72	0	45,54
2004	56	61,48	0	46,11
2005	57	62,24	0	46,68
2006	58	63,00	0	47,25
2007	59	63,76	0	47,82
2008	60	64,52	0	48,39
2009	61	65,48	0	49,11
2010	62	66,44	0	49,83
2011	63	67,76	0	50,82
2012	64	69,12	0	51,84
2013	65	70,96	0	53,22
2014	66	72,80	0	54,60
2015	67	73,92	0	55,44
2016	68	75,95	0	55,44
2017	69	79,20	0	55,44
2018	70	108,03	0	75,62
2018	71	2.468,26	247,89	1.802,15
2019	72	...	0	...

7. Perspectieven na inning van coupon nr. 72 op 30 avril 2019

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 betalinge per certificaat « Woluwe Shopping Center » (coupons nrs. 73 en volgende) van ongeveer € 50 brutto of ongeveer € 35 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

Wiliam De Troij
Bestuurder