

**STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP
"WOLUWE SHOPPING CENTER"
IN LIQUIDATIE**

**LIQUIDATIEVERSLAG VAN DE BEHEERDER
VOOR BOEKJAAR 2019**

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. Er wordt verwezen naar het Rapport van de Beheerder over het Boekjaar 2018 en over het 1^{ste} semester 2019, dat de bijzonderheden omvat met betrekking tot de verkoop en de liquidatievoorschotten sinds de stille handelsvennootschap in vereffening is gegaan.

Hierbij leggen wij u de rekeningen voor van de stille handelsvennootschap van 1 januari 2019 to 31 december 2019. De rekeningen zijn geauditeerd en zijn conform aan de boekhoudnormen die van toepassing zijn in België. (cf. Titel I hierna REKENINGEN OP 31 DECEMBER 2019).

1. REKENINGEN OP 31 DECEMBER 2019

De rekeningen weerspiegelen de toestand van de stille handelsvennootschap na de overdracht van de zakelijke rechten op het gebouw op datum van 1 maart 2018 en na de uitkering van de liquidatievoorschotten uitgevoerd op datum van 14 maart 2018 en 30 april 2019.

Rekening houdend met de vooruitgang in het liquidatieproces van de verschillende activa en passiva van de stille handelsvennootschap, zal de Beheerder eind juni 2020 overgaan tot de verdeling van een nieuw liquidatievoorschot voor een bedrag van € 5.508.096,20, dat als volgt verdeeld zal worden:

▪ aan Het Vastgoedcertificaat NV	95%	€	5.232.691,40
▪ aan De Vastgoedinvestering Woluwe Shopping Center NV	1%	€	55.080,95
▪ Aan AG Real Estate Asset Management NV	4%	€	220.323,85
		€	5.508.096,20

I. PERSPECTIEVEN

Het netto-actief van de stille handelsvennootschap per eind juni 2020 wordt geraamd op een bedrag van ongeveer € 0,6 miljoen.

Rekening houdende met de voorzichtigheid die vereist is in hoofde van de Beheerder in zijn rol als 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 finale verdeling in de loop van het volgend jaar.

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

**Voor akkoord,
AG Real Estate Asset Management nv**

William De Troij
Bestuurder

Voor BV Laurent Stalens
Bestuurder
Laurent Stalens
Permanent Vertegenwoordiger

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE SH.CENTER

ACTIVA

VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar

KLANTEN	52.982,83	170.463,58
KREDIETNOTA'S	5.016,00	5.016,00
OP TE MAKEN FACTUREN	0,00	48.219,97
DUBIEUZE DEBITEUREN	0,00	15.084,80
WAARDEVERMINDERINGEN KLANTEN	0,00	-15.084,80
LOPENDE REKENING BTW ADMINISTRATIE	0,00	9.784,79
LOPENDE REKENING	74.015,68	-14.913,55
TERUG TE VORDEREN ROERENDE VOORHEFFING	1.146,78	791,33

IX. Liquide middelen

32D+ REKENING	2.884.723,27	28.383.444,55
LOPENDE REKENING BANKEN	3.546.387,53	2.040.517,77

X. Overlopende rekeningen

TE ONTVANGEN DIVERSE INKOMSTEN	5.496,06	966.004,46
--------------------------------	----------	------------

TOTAAL ACTIVA

	31/12/19	31/12/18
VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	133.161,29	219.362,12
KLANTEN	52.982,83	170.463,58
KREDIETNOTA'S	5.016,00	5.016,00
OP TE MAKEN FACTUREN	0,00	48.219,97
DUBIEUZE DEBITEUREN	0,00	15.084,80
WAARDEVERMINDERINGEN KLANTEN	0,00	-15.084,80
LOPENDE REKENING BTW ADMINISTRATIE	0,00	9.784,79
LOPENDE REKENING	74.015,68	-14.913,55
TERUG TE VORDEREN ROERENDE VOORHEFFING	1.146,78	791,33
IX. Liquide middelen	6.431.110,80	30.423.962,32
32D+ REKENING	2.884.723,27	28.383.444,55
LOPENDE REKENING BANKEN	3.546.387,53	2.040.517,77
X. Overlopende rekeningen	5.496,06	966.004,46
TE ONTVANGEN DIVERSE INKOMSTEN	5.496,06	966.004,46
TOTAAL ACTIVA	6.569.768,15	31.609.328,90

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE SH.CENTER

PASSIVA

IX. Schulden op ten hoogste één jaar

LEVERANCIERS
TE ONTVANGEN FACTUREN
TOEWIJZING VENNOTEN
ANDERE DIVERSE SCHULDEN

	31/12/19	31/12/18
	6.569.768,15	31.609.328,90
LEVERANCIERS	17.329,35	515.083,82
TE ONTVANGEN FACTUREN	350.556,76	773.480,82
TOEWIJZING VENNOTEN	6.177.599,89	30.313.471,37
ANDERE DIVERSE SCHULDEN	24.282,15	7.292,89
	6.569.768,15	31.609.328,90

TOTAAL PASSIVA

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE SH.CENTER

KOSTEN

II. Bedrijfskosten

	01/01/19 31/12/19	01/01/18 31/12/18
II. Bedrijfskosten	-38.304,07	4.548.020,94
HUUR EN/OF VERGOEDINGEN	0,00	2.039,87
VERZEKERINGEN GEBOUWEN	0,00	4.315,41
ONDERHOUD, HERSTELLINGEN	807,27	18.966,51
INRICHTINGS-EN VERBETERINGSWERKEN	-32.970,28	2.283.571,96
DIVERSE COMMISSIE	0,00	1.124.827,66
BEHEERSCOMMISSIE	0,00	118.530,71
DIVERSE HONORARIA	-37.968,09	539.512,22
HONORARIA VOOR CONTROLE	1.436,22	4.864,17
ANDERE DIVERSE KOSTEN	0,00	27,50
DIVERSE BIJDRAGEN	0,00	14.627,43
KOSTEN VOOR PUBLIC RELATIES	0,00	76.290,93
TOEVOEGING WAARDEVERMINDER.OP HANDELSVORDERINGEN	0,00	15.084,80
TERUGNAME WAARDEVERMINDER. OP HANDELSVORDERINGEN	-2.618,02	0,00
ONROERENDE VOORHEFFING	0,00	110.051,07
ONROERENDE VOORHEFFING VORIGE BJ	6.505,24	0,00
GEMEENTEBELASTINGEN	23.892,76	0,00
GEWESTBELASTINGEN	0,00	225.097,98
DIVERSES EXPLOITATIEKOSTEN	0,00	250,00
MINDERWAARDE OP COMMERCIELE VORDERING	186,98	0,00
DOOR TE REKENEN KOSTEN	2.423,85	9.962,72

V. Financiële kosten

DIVERSE FINANCIËLE KOSTEN	343,37	308,48
---------------------------	--------	--------

VIII. Uitzonderlijke kosten

ANDERE UITZONDERLIJKE KOSTEN	0,00	16.297,60
------------------------------	------	-----------

X. Taksen

ROERENDE VOORHEFFING OP BANKINTRESTEN	355,45	669,26
GEACTIVEERDE ROERENDE VOORHEFFING	-355,45	-641,38

XI. Exploitatiesaldo van het boekjaar

EXPLOITATIESALDO VAN DE PERIODE	119.971,41	267.683.950,06
---------------------------------	------------	----------------

TOTAAL KOSTEN

82.010,71	272.248.604,96
------------------	-----------------------

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE SH.CENTER

OPBRENGSTEN

I. Bedrijfsopbrengsten

HUUR EN/OF VERGOEDINGEN	0,00	1.928.837,28
DIVERSE HUUROPBRENGSTEN	0,00	86.401,18
ANDERE UITBATINGSOPBRENGSTEN	0,00	142.804,29
TERUGGEVORDERDE ONROERENDE VOORHEFFING	32.300,95	103.539,85
ANDERE TERUGGEVORDERDE ALGEMENE KOSTEN	41.716,52	1.327.781,52
TERUGGEVORDERDE LASTEN BIJ HUURDERS	7.187,20	8.645,67
TERUGGEVORDERDE GEMEENTEBELASTINGEN	0,00	198.626,00
TERUGGEVORDERDE REGIONALE TAKSEN	-378,84	158.514,08

IV. Financiële opbrengsten

INTREST OP TERMIJNREKENINGEN	316,98	0,00
INTREST OP BANKREKENINGEN	867,90	2.230,84

VI. Overige bedrijfsopbrengsten

MEERWAARDEN OP REALISATIE MATERIËLE VASTE ACTIVA	0,00	268.291.224,25
--	------	----------------

XI. Exploitatiesaldo van het boekjaar

EXPLOITATIESALDO VAN DE PERIODE	0,00	0,00
---------------------------------	------	------

TOTAAL OPBRENGSTEN

	01/01/19 31/12/19	01/01/18 31/12/18
I. Bedrijfsopbrengsten	80.825,83	3.955.149,87
HUUR EN/OF VERGOEDINGEN	0,00	1.928.837,28
DIVERSE HUUROPBRENGSTEN	0,00	86.401,18
ANDERE UITBATINGSOPBRENGSTEN	0,00	142.804,29
TERUGGEVORDERDE ONROERENDE VOORHEFFING	32.300,95	103.539,85
ANDERE TERUGGEVORDERDE ALGEMENE KOSTEN	41.716,52	1.327.781,52
TERUGGEVORDERDE LASTEN BIJ HUURDERS	7.187,20	8.645,67
TERUGGEVORDERDE GEMEENTEBELASTINGEN	0,00	198.626,00
TERUGGEVORDERDE REGIONALE TAKSEN	-378,84	158.514,08
IV. Financiële opbrengsten	1.184,88	2.230,84
INTREST OP TERMIJNREKENINGEN	316,98	0,00
INTREST OP BANKREKENINGEN	867,90	2.230,84
VI. Overige bedrijfsopbrengsten	0,00	268.291.224,25
MEERWAARDEN OP REALISATIE MATERIËLE VASTE ACTIVA	0,00	268.291.224,25
XI. Exploitatiesaldo van het boekjaar	0,00	0,00
EXPLOITATIESALDO VAN DE PERIODE	0,00	0,00
TOTAAL OPBRENGSTEN	82.010,71	272.248.604,96



VERSLAG VAN DE BEHEERSCONTROLEUR AAN DE HOUDERS VAN CERTIFICATEN
« WOLUWE SHOPPING CENTER »
OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2019

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 2019, over de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op 31 december 2019 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 2019, opgesteld op grond van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van **6.569.768,15 EUR** en waarvan de resultatenrekening afsluit met een te bestemmen **winst** van het boekjaar van **119.971,41 EUR**.

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.

2

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 2019, 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.

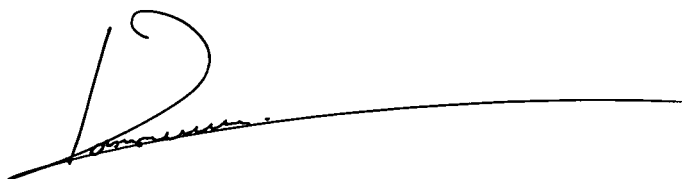
In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale auditstandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen 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, 14 april 2020.

F.C.G. BEDRIJFSREVISOREN BV

Beheerscontroleur,
vertegenwoordigd door



Olivier RONSMANS
Bedrijfsrevisor

AG REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT
Monsieur William De Troij
Administrateur
Avenue des Arts 58
1000 BRUXELLES

**Stille Handelsvennootschap
WOLUWE SHOPPING CENTER**

in liquidatie

Verslag van de Beheerder – Boekjaar 2019

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

1. De financiële staat die opgesteld is op 31 december 2019 in overeenstemming met de boekhoudnormen die van toepassing zijn, een getrouw beeld geeft van het patrimonium, van de financiële toestand en de resultaten van de stille handelsvennootschap.
2. Het Verslag van de Beheerder een getrouwe uiteenzetting bevat van de evolutie van de verrichting, van de resultaten en van de situatie van de Stille Handelsvennootschap, evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waaraan zij is blootgesteld.

Brussel, 23 april 2020.

William DE TROIJ
Bestuurder

Michel PLEECK
Bestuurder

Jacques Peters
Bestuurder

Voor BV Marc Van Begin
Bestuurder
Marc VAN BEGIN
Permanent Vertegenwoordiger

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP
« WOLUWE SHOPPING CENTER »
IN LIQUIDATIE
VERSLAG AAN TITULARISSEN VAN CERTIFICATEN

JAAR 2020 - BOEKJAAR 2019

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 vervalddag 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 van 25 oktober 2013, de oorspronkelijke vervalddag 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 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 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 geregementeerde markt

Het Vastgoedcertificaat nv heeft een “Governance charter” aangenomen die de regels, de methodes, de procedures en de manier waarop de functies binnen een vennootschap worden uitgeoefende beschrijft. Dit charter heeft geen wijzigende impact op de tekst van het statuut an vastgoedcertificaat uitgegeven door Het Vastgoedcertificaat. Het charter kan worden geraadpleegd via de volgende URL:

<https://www.agrealestate.eu/nl/vastgoedcertificaten/>

4. Coupon nr 73

De rekeningen van de stille handelsvennootschap en het verslag van de Beheerder voor boekjaar 2019, tonen aan dat de nv Het Vastgoedcertificaat op datum van 24 juni 2020 € 5.232.691,40 zal bedragen.

Deze som, verminderd met € 11.479,26 directe kosten zal als volgt verdeeld worden:

- 103.000 coupons aan € 50,00	€	5.150.000,00
- Algemene Forfaitaire kosten	€	52.212,14
- Kosten voor betaalbaarstelling	€	19.000,00
	€	5.221.212,14

Coupon **nr 73** zal op **24 juni 2020** betaalbaar gesteld worden naar rato van **€ 50,00** bruto, d.i. **€ 35,00** netto na aftrek van de roerende voorheffing van 30%.

5. Evolutie van de coupons van 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	Bruto	Terugbetaling	Netto
In €				
2001	53	57,40	0	43,05
2002	54	60,00	0	45,00
2003	55	60,72	0	45,45
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	0	1.802,15
2019	72	220,90	0	154,63
2020	73	50,00		35,00

7. Perspectieven na inning van coupon nr 73 op 24 juni 2020

Op basis van de elementen en ramingen in het hiervoor opgenomen verslag van de Beheerder, zouden de toekomstige liquidatieverrichtingen moeten leiden, onder voorbehoud van onvoorziene omstandigheden ten gevolge van onzekerheden in de liquidatieprocedure en de eventuele aanpassingen van de definitieve afrekeningen, tot de latere uitbetaling (coupons nrs 74 en volgende van het certificaat « Woluwe Shopping Center ») per certificaat van ongeveer € 6,6 bruto d.i. ongeveer € 4,6 netto na inhouding van de roerende voorheffing van 30%.

De kalender hiervan zal afhangen van de evolutie van de vereffining en zal via persbericht aangekondigd worden.

Het Vastgoedcertificaat NV

Jean Cattaruzza
Bestuurder

Wiliam De Troij
Bestuurder