



AGRE00114870

**STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP**  
**« WOLUWE SHOPPING CENTER »**

**VERSLAG VAN DE BEHEERDER VOOR HET BOEKJAAR 2016**

Wij leggen U hierbij de rekeningen voor van de stille handelsvennootschap voor de periode van 1 januari tot 31 december 2016 opgesteld volgens de boekhoudkundige normen die in België van toepassing zijn.

**I. Huurtoestand**

Op 31 december 2016 was het commercieel centrum voor 100% bezet.

De evolutie van huuropbrengsten kende volgende evolutie :

<i>Huuropbrengsten</i>			
<i>€ x 1000</i>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>Vershil %</b>
<i>Basishuuropbrengsten</i>	12.118,3	11.588,9	+4,57 %
<i>Mobiele huuropbrengsten</i>	-40,0	49,1	N.S.
<i>Subtotaal</i>	<b>12.078,3</b>	<b>11.638,0</b>	<b>+3,78 %</b>
<i>Niet recurrente inkomsten</i>	50,0	150,0	N.S.
<i>Totaal</i>	<b>12.128,3</b>	<b>11.788,0</b>	<b>+2,89%</b>

Het geheel van de recurrente en niet recurrente huurinkomsten in bedraagt € 12,1 miljoen in 2016, tegenover € 11,8 miljoen voor het jaar 2015.

Het gerealiseerde zakencijfer van alle handelaars in het Woluwe Shopping Center kende in 2016, op vergelijkbare basis in 2015, een terugval van ongeveer 5,3%. Het aantal bezoekers in 2016 kende een teruggang van 2,2 % tegenover deze van 2015, en bijgevolg een mindere terugval dan deze van de vorige jaren : in 2015(-3,4%) en 2014 (-3,5%).

Onder voorbehoud van onvoorziene omstandigheden en de evolutie van de algemene economische toestand wordt het totaal van de recurrente huurinkomsten en canons voor het jaar 2017 geraamd op ongeveer € 13 miljoen met dien verstande dat dit bedrag een post van ongeveer € 0,9 miljoen omvat voor bruto huurinkomsten voor animatieactiviteit en exploitatie van de thermische installaties, inkomsten die aan de Beheerder en de stille handelsvennootschap toekomen sedert het in voege treden van de nieuwe beheerscontract van Devimo-Consult in oktober 2016 (infra, § Devimo-Consult). De resterende recurrente en niet recurrente huurinkomsten liggen in de lijn met de groei van de vorige jaren.

## **II. Toelichting rekeningen van de stille handelsvennootschap op 31 december 2016**

De volgende toelichtingen kunnen vermeld worden op bepaalde posten van de rekeningen van de stille handelsvennootschap op 31 december 2016.

De potentiële afschrijving aan 6% van de jaarlijkse huuropbrengst (voorzien in het uitgifteprospectus) in te houden om het hoofd te bieden aan onderhouds- en herstellingswerken bedraagt € 722.591,12. Rekening houdend met de onderhoudskosten voor aanpassingswerken en verbeteringswerken die voor dit boekjaar € 194.829,53 bedragen, werd ook een effectieve afschrijving geboekt op de oorspronkelijke investering vermeld op het actief van de stille handelsvennootschap voor € 527.761,59. Er wordt aan herinnerd dat het totaal gecumuleerd bedrag van de vrijgemaakte treforje van de afschrijvingen van de oorspronkelijke investering volledig is besteed<sup>(1)</sup>.

De beheershonoria dekken de prestaties van Devimo-Consult in toepassing van de beheersovereenkomst die werd heronderhandeld en omvat specifieke prestaties in het kader van het opmaken van een dataroom, van marketingadvies en het opnieuw verhuren van winkels en kiosken na het in voege treden van de nieuwe beheersovereenkomst.

De andere honoraria ten belope van € 356.941 dekken de prestaties van de juridische adviseurs en technische studiebureaus verbonden aan verschillende specifieke handelingen zoals : voorbereiding van een programma voor de werken op de parking, juridische honoraria voor de procedure voor de Raad van Staat (zie hierna § “Woluwe Uitbreiding”) voor de rechtszaken met bepaalde handelaars, voor de energetische studie en de voorbereiding tot de verlenging van de milieuvergunning die in 2018 vervalt, voor het opstellen van de nieuwe beheersovereenkomst en de voorbereidende analyse voor de overdracht van de zakelijke rechten van de Beheerder (zie hierna “vervaldag van de stille handelsvennootschap”).

Gedurende het boekjaar 2016 werden vastgoedwerken voor een bedrag van € 61.607 geactiveerd. Dit bedrag heeft in hoofdzaak vooral betrekking op de tussenkomst van de stille handelsvennootschap in het moderniseren van het monitoringsysteem voor technische installaties.

Na boeking van de andere exploitatiekosten en rekening houdend met het financieel resultaat van € 5.802,18 vertonen de rekeningen van de stille handelsvennootschap, afgesloten per 31 december 2016, een exploitatiesaldo van € 10.278.666,81 tegenover € 9.776.135,28 voor het boekjaar 2015.

Dit bedrag vermeerderd met de overdracht van € 7.587.845,83 geeft een schuldsaldo t.a.v. de vennoten van € 17.866.512,64. Na toewijzing aan de rekening vennoten van € 9.162.300,12 bedraagt het te verdelen bedrag € 8.704.212,52 dat als volgt aan de vennoten zal gestort worden in de loop van de maand juni 2017 :

- aan de nv Het Vastgoedcertificaat	95%	€ 8.269.001,90
- aan de nv De Vastgoedinvestering Woluwe S.C.	3%	€ 261.126,37
- aan de nv AG Real Estate Asset Management	2%	€ 174.084,25
		<b>€ 8.704.212,52</b>

1)Het totaal van de materiële vaste activa op het actief van € 33.738.745 vergeleken met de oorspronkelijke financiële inbreng van de vennoten op het passief van € 25.533.033,05, tonen een saldo van € 8.205.711,95 van kosten voor werken op het activa dat nog moet ten laste worden genomen van de resultaatrekening.

### **III. Eigenaarswerken – invloed herinrichting Woluwelaan**

“Mobiël Brussel - BUV” heeft gedurende het eerste kwartaal 2016 aanpassingswerken aangevat aan de Woluwelaan tussen de Tervurenlaan en het kruispunt met de P. Hymanslaan. Dit project omvat een aanpassing aan de breedte van de baanvakken en een verlenging van de bedding van tramlijn 94. De realisatie van dit project zou gespreid worden over meerdere jaren. Dit zal de toegankelijkheid beïnvloeden van het commercieel centrum in het algemeen en aanpassingswerken vereisen op het perceel dat eigendom is van de Beheerder en dit zowel voor wat betreft de ingangen en uitgangen langsheen de Woluwelaan als de toegangswegen naar de parking. De werken van “Mobiël Brussel - BUV” op het gedeelte van de Woluwelaan voor het Shopping Center hebben vertraging opgelopen door de nietigverklaring van de bouwvergunning die werd afgeleverd aan “Mobiël Brussel - BUV”. Deze werken zouden worden hernomen in de lente 2017.

De door de Beheerder te realiseren werken op haar perceel zullen worden aangevat na het bekomen van de bouwvergunning. De start ervan is voorzien in de loop van het 2<sup>de</sup> semester 2017. Het voorziene programma werd uitgebreid en omvat een verbetering van de buitenverlichting, de toegangswegen naar de bestaande dakparking evenals de herinrichting van de groenaanleg. Op basis van de aanbesteding wordt momenteel het gedeelte van het totale budget ten laste valt van de Stille Handelsvennootschap geschat op meer dan € 2 miljoen. De besprekingen zijn momenteel lopende met het oog op het bepalen van het gedeelte dat ten laste kan genomen worden door de publieke overheden.

Bovendien zouden de evolutie van de conjunctuur, de effecten van het consumentengedrag tegenover het risico van terrorisme en de eventuele moeilijkheden van de toegankelijkheid de Beheerder kunnen verplichten om ondersteunende middelen te voorzien om samen met de Vereniging van Handelaren commerciële acties en campagnes te ontwikkelen. De financiële tussenkomsten van de Beheerder hiervoor bedragen voor het boekjaar 2016 € 79.623,89.

Op termijn leiden de mobiliteitswerken tot een verbeterde kwaliteit van de toegang tot het Shopping center en dus ook het bezoekersaantal.

### **IV. 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 2016 heeft de drempel van het “minimum zakencijfer” niet bereikt dat vooropgesteld werd in de initiële prognoses.

### **V. Project Uitbreiding Noord**

Zoals aangekondigd in haar vorige rapporten heeft de Beheerder van de stille handelsvennootschap “Woluwe Shopping Center nv”, De Vastgoedinvestering Woluwe Shopping Center, een aanvraag begeleid en ingediend voor de vergunningen m.b.t. een uitbreidingsproject van het commercieel centrum. Eind juni 2015 heeft het Gemeentebestuur van Sint-Lambrechts-Woluwe de bouwvergunning afgeleverd aan de Beheerder betreffende dit project “Uitbreiding Noord” genaamd. Deze vergunning vervulde het geheel van goedkeuringen na de reeds bekomen milieuvergunning en socio-economische vergunning.

Een beroep tot nietigverklaring van de door de Gemeente afgeleverde vergunning werd door derden ingediend bij de Raad van State gedurende het 3<sup>de</sup> trimester 2015. De Beheerder is vrijwillig tussengekomen in deze procedure. Zoals vermeld in het persbericht van Het Vastgoedcertificaat dd. 12 november 2016, heeft de Auditeur bij de Raad van State besloten om de nietigverklaring voor te stellen van de bouwvergunning die werd afgeleverd door het Gemeentebestuur van Sint-Lambrechts-Woluwe.

In haar beslissing, die op 22 maart 2017 werd ontvangen, heeft de Raad van State het advies van de Auditeur gevolgd en heeft besloten om de bouwvergunning voor dit uitbreidingsproject nietig te verklaren.

De Beheerder analyseert deze beslissing, die geen obstakel zou mogen vormen voor de verdere voorbereiding van de tekoopstelling van de vastgoedactiva, voorwerp van de Stille Handelsvennootschap, zoals aangekondigd in het persbericht van de nv Het Vastgoedcertificaat van 23 februari 2017.

De kosten die in het boekjaar 2016 ten laste genomen werden in het kader van het project "Uitbreiding Noord" voor een bedrag van € 57.818,04 hebben vooral betrekking op prestaties van juridische adviseurs in het kader van het verzet tegen de bouwvergunning voor het uitbreidingsproject.

## **VI. Vervaldag en hernieuwing van de beheersovereenkomst van Devimo-Consult**

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

Zoals vermeld in het rapport van de Beheerder over het boekjaar 2015, hebben De Vastgoedinvestering Woluwe Shopping Center nv ("VIWOLSC") en De Vastgoedinvestering Woluwe Uitbreiding nv ("VIWOLEXT") een hernieuwing van dit contract met Devimo-Consult onderhandeld. De verschillende opdrachten en modaliteiten zijn gheredefinieerd en aangepast aan zowel de huidige marktpraktijken en aan de specifieke noden van VIWOLSC en VIWOLEXT in hun hoedanigheid van Beheerder van de stille handelsvennootschappen.

2. De overeenkomst getekend tussen IFWOLSC, IFWOLEXT en Devimo-Consult begin oktober 2016 voorziet onderstaande basisprincipes die identiek zijn aan deze die reeds vermeld werden in het rapport van de Beheerder voor het boekjaar 2015.

De noodzakelijke prestaties om de verschillende aspecten van de exploitatie van het commercieel centrum waar te nemen werden als volgt worden bepaald :

- (i) Het courante beheer van het commercieel centrum omvat de taken van de beheerder volgens artikel 4 van het contract van de stille handelsvennootschap. Dit omvat bv. het beheer van het opvragen van de huurgelden, het onderhoud van de gebouwen en bestaande uitrustingen, de contacten met de huurders, het onderhandelen en het vervullen van de nodige en nuttige formaliteiten om huurcontracten af te sluiten en hun toepassing, het waken over de goede werking van het commercieel centrum.
- (ii) Een missie van bijstand en advies in verband met alle materies verbonden met de uitbating van het commercieel centrum zoals bv. : het opvolgen van de huurachterstand en het juridisch kader, advies in verband met de commerciële mix en de commerciële strategie, advies voor verfraaiingswerken, bijstand voor energiebeheer, opvolgen van domeinnamen en enseignes, waarnemen van de public relations, de eigenaar vertegenwoordigen bij de Vereniging voor Handelaars, enz..., inbegrepen de reporting over het geheel van deze domeinen.
- (iii) De niet courante missies die onder andere het bewaken van het reglementaire en contractuele kader omvatten waaraan de eigenaars zich moeten houden, alsmede de coördinatie van alle derde dienstverleners die tussenkomen en noodzakelijk zijn voor de uitbating van het commercieel centrum in domeinen die de eigen missies van Devimo-Consult overschrijden. Deze externe tussenkomsten zijn bv. : studieburelen voor de marktonderzoeken, extern juridische adviseurs ingeval van gerechtelijke procedures, externe dienstverleners voor aanvragen voor verlenging of aanpassing van vergunningen, enz...

- (iv) De commercialisering van oppervlakten omvatten de prospectie van huurders en exploitanten in lijn met de commerciële strategie, het vastleggen van de optimale huurprijzen, het beheer van de overdrachten van huurovereenkomsten en van verlengingsaanvragen, ...

De jaarlijkse commissie (excl. BTW) voor deze verschillende beheertaken bedragen 3% op de ontvangen huurgelden en vergoedingen voor de prestaties hiervoor onder (i), 1,25% van dezelfde bedragen voor de prestaties van bijstand en advies voorzien onder (ii) hiervoor en een jaarlijkse forfaitaire vergoeding voor het niet courante beheer voorzien onder (iii) hierboven.

Deze jaarlijkse vergoedingen (i) tot (iii) ten laste van de eigenaar<sup>(2)</sup> zouden gemiddeld op jaarbasis ongeveer 5,8% moeten vertegenwoordigen van de jaarlijkse huurontvangsten en vergoedingen.

De specifieke vergoedingen (excl BTW) verbonden aan de huurtransacties en het afsluiten en hernieuwen van huurcontracten variëren tussen 7,5% en 15% van de jaarlijkse onderhandelde huurprijs met, in bepaalde gevallen, een “incentive” op de verhoging van de huurprijs (van maximum 25% op het verschil van de huurprijs) en dit in functie van de type transactie (overname, hernieuwing, nieuw huurcontract, tijdelijke uitbatingen...).

Anderzijds is Devimo-Consult belast met de uitbating van de technische installaties en de productie van koeling en verwarming. Deze activiteit en deze van de animatie in de centrale mall door middel van concessies van kiosken genereren supplementaire exploitatiemarges naast de huuropbrengsten van de commerciële ruimten. Deze uitbatingen worden aangestuurd door Devimo-Consult voor rekening van VIWOLSC en VIWOLEXT. De gerealiseerde winst voor deze activiteiten worden verdeeld met Devimo-Consult voor respectievelijk 25% van de marge op animaties en 20% van de exploitatiemarge van de thermische installaties : het saldo van 75% en 80% blijven toebehoren aan VIWOLSC en VIWOLEXT.

De nieuwe overeenkomst heeft een looptijd tot eind 2022 met een mogelijkheid tot opzegging door de nieuwe eigenaars ingeval van verkoop van hun zakelijke rechten. Deze opzegging zou kunnen worden ingesteld door de overnemers van de zakelijke rechten van VIWOLSC en VIWOLEXT mits een opzegperiode van 18 maanden.

De impact op de netto cash flow voor de eigenaar van deze nieuwe beheerformule en de animatieactiviteit en exploitatie van de thermische installaties zouden vanaf eind 2016 een netto positieve cash flow moeten genereren van ongeveer € 250.000/jaar.

In de mate dat Devimo-Consult en De Vastgoedinvestering Woluwe Uitbreiding 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.

3. 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 de AG Real Estate Property Management nv<sup>(3)</sup> 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.

---

<sup>2)</sup> De Beheerder levert ook bepaalde diensten aan de huurders. Deze huurders dragen de kost ervan ingevolge de standaard huurovereenkomst van de Shopping.

<sup>3)</sup> Deze zijn op het moment van de notificatie filialen die deel uitmaken van de Groep AG Real Estate. De controle over Devimo-Consult zal worden overgedragen midden mei 2017.

Deze overdracht gaat in van rechtswege volgens de modaliteiten van het Wetboek van de vennootschapsrecht en gaat gepaard met een overdracht van de betrokken personeelsleden.

Deze beheersmissie zal dus verzekerd blijven door de nv AG Real Estate Property Management aan dezelfde ongewijzigde voorwaarden en in alle continuïteit.

## **VII. Verkoop van de vaste activa en zakelijke rechten voorwerp van de Stille Handelsvennootschap**

1. De Beheerder herinnert eraan dat de vervaldag van de Stille Handelsvennootschap “Woluwe Shopping Center” voorzien is op 31 januari 2019 en dat hij samen met de Beheerder (VIWOLEXT) van de Stille Handelsvennootschap “Woluwe Uitbreiding” momenteel de tekoopstelling van de vastgoedactiva en de zakelijke rechten voorbereidt voorwerp van de stille handelsvennootschap en de certificaten van onroerende belegging “Woluwe Shopping Center” uitgegeven door vennoot de nv Het Vastgoedcertificaat in 1979.

Rekening houdend met de vervaldagen van de duurtijd van de twee Stille Handelsvennootschappen zijn de investeringshorizonten van de twee Beheerders VIWOLSC en VIWOLEXT bijgevolg op elkaar afgestemd.

2. De Beheerders zijn van oordeel dat de timing gunstig is voor het realiseren van een optimale verkoopwaarde voor deze twee reeksen certificaten rekening houdend met klimaat op de investeringsmarkt en de huidige specifieke situatie van de activa die de Beheerders aanhouden in het Woluwe Shopping Center.

De configuratie van hun gebouwen maakt dat deze samen het centrale gedeelte van het shopping center vormen dat functioneert als één geïntegreerde commerciële pool.

In deze omstandigheden is elke Beheerder van oordeel dat het wenselijk is om bij voorkeur samen een marktbevraging te organiseren ten einde een optimale waarde te kunnen realiseren voor zijn activa.

3. In dit kader werden Jones Lang LaSalle en CBRE aangesteld als co-exclusieve makelaars. Zij organiseren de procedure van de marktbevraging met het oog op een eventuele overdracht van elk van de vastgoedactiva die het voorwerp zijn van de twee Stille Handelsvennootschappen.

Deze marktbevraging en eventueel, de verkoop van de vaste activa zouden meerdere maanden in beslag kunnen nemen.

\*

\* \*

Er wordt aan herinnerd dat de Beheerder van de stille handelsvennootschap, nv De Vastgoedinvestering Woluwe Shopping Center beslist heeft in 2011 om haar governance structuur te wijzigen. Haar raad van bestuur bestaat uit, onder meer, twee bestuurders die onafhankelijk zijn van AG Real Estate of haar groep en die gekozen zijn op basis van hun kennis van het vastgoed en van het financieewezen.

\*

\* \*

De verrichting waarop dit rapport betrekking heeft omvat één enkel gebouw opgedeeld in verschillende verhuurde delen en verhuurd aan verschillende huurders. Deze verrichting maakte het voorwerp uit van een uitgifte van certificaten in 1979 door de vennoot Het Vastgoedcertificaat. Er zijn op dit moment 103.000 vastgoedcertificaten uitgegeven.

De juridische en economische risico's waaraan de verrichting is onderworpen dienen te worden gewaardeerd volgens de modaliteiten die zijn vastgelegd meerbepaald in het statuut van het certificaat en het contract van de stille handelsvennootschap die er deel van uitmaakt en die in voorkomend geval zijn behandeld in het uitgifte prospectus.

Deze risico's zijn tevens bepaald door de economische, juridische en commerciële omgeving op dit moment en door de toekomstperspectieven. Deze risico's beïnvloeden het exploitatieresultaat en de waarde van het onroerend goed.

De risico's die wegen op het exploitatieresultaat van deze verrichting zijn hoofdzakelijk verbonden aan het gebruik en de bezetting van het gebouw en diens financiering. Deze bezetting is onder meer bepaald door de eigenschappen van het gebouw, zijn bestemming, zijn algemene situatie en de economische omgeving. De resultaten zijn tevens beïnvloed door de staat van het gebouw op technisch, juridisch, stedenbouwkundig, commercieel en milieu vlak en zijn ze ook onderhevig aan de gevolgen van een eventueel schadegeval. Deze laatste elementen raken tevens aan de waarde van het vastgoedactief. De waarde van het vastgoedactief hangt overigens ook af van de staat van de huur- en investeringsmarkt. De specifieke risico's eigen aan deze verrichting zijn meer precies aangehaald elders in dit rapport.

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, alsook algemeen, en met betrekking tot alle uitgiftes van vastgoedcertificaten die worden verhandeld op de gereguleerde markt van NYSE Euronext Brussels en de betrokken stille handelsvennootschappen, in het jaarlijks rapport van de uitgever, de nv Het Vastgoedcertificaat, waarnaar hier wordt verwezen.

De perspectieven die voor het lopende boekjaar worden weergegeven in dit rapport worden gebaseerd op redelijke hypothesen op het moment dat zij werden opgesteld en verbinden in geen geval de Beheerder.

**De Beheerder,**

**De Vastgoedinvestering Woluwe Shopping Center nv**

William DE TROIJ  
Bestuurder

BVBA ARCADE CONSULT  
Bestuurder  
André SOUGNE  
Permanent vertegenwoordiger

**Voor akkoord,**

**Het Vastgoedcertificaat nv**

Jean CATTARUZZA  
Bestuurder

William DE TROIJ  
Bestuurder

**AG Real Estate Asset Management nv**

William DE TROIJ  
Bestuurder

Voor BVBA LAURENT STALENS  
Bestuurder  
Laurent Stalens  
Permanent vertegenwoordiger



# STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE SH.CENTER

## ACTIVA

### III. Materiële vaste activa

	31/12/16	31/12/15
	<b>33.738.745,00</b>	<b>34.352.195,44</b>
RECHTEN OP TERREINEN	129.979,67	129.979,67
<i>Uitbreiding Woluwe - 124, St Lambertusstraat</i>	66.576,96	66.576,96
<i>Uitbreiding Woluwe - 118, St Lambertusstraat</i>	18.800,27	18.800,27
<i>Woluwe - Floralienstraat</i>	44.602,44	44.602,44
RECHTEN OP BEBOUWDE TERREINEN	24.789.352,48	24.789.352,48
<i>Woluwe</i>	24.789.352,48	24.789.352,48
RECHTEN OP BEBOUWDE TERREINEN (Afschrijvingen)	-10.016.870,22	-9.504.480,32
<i>Woluwe</i>	-10.016.870,22	-9.504.480,32
BIJKOMENDE KOSTEN	743.680,57	743.680,57
<i>Expertise technische en commerciële studies</i>	240.456,72	240.456,72
<i>Dossier-en verrichtingskosten</i>	255.330,33	255.330,33
<i>Aankoop commissie</i>	247.893,52	247.893,52
BIJKOMENDE KOSTEN (Afschrijvingen)	-300.506,84	-285.135,14
<i>Afschrijvingen</i>	-300.506,84	-285.135,14
BIJKOMENDE INVESTERINGEN	17.570.815,29	17.570.815,29
<i>Renovatiekosten 2003</i>	21.468.829,80	21.468.829,80
<i>Renovatiekosten eigen aan Handelsvennootschap</i>	147.897,59	147.897,59
<i>Renovatiekosten ter laste van Woluwe Uitbreiding</i>	-4.761.120,76	-4.761.120,76
<i>Investerings 2007</i>	715.208,66	715.208,66
BIJKOMENDE INVESTERINGEN (afschrijvingen)	-298.827,80	-267.951,12
<i>Investerings 2007</i>	-298.827,80	-267.951,12
INRICHTINGS- & GROTE ONDERHOUDSWERKEN	2.387.226,78	2.325.619,76
<i>Diversen</i>	730.324,34	730.324,34
<i>Veiligheidsinstallatie</i>	73.354,15	73.354,15
<i>Investerings 2009</i>	375.527,36	375.527,36
<i>Investerings 2011</i>	404.680,30	404.680,30
<i>Investerings 2013</i>	307.281,08	307.281,08
<i>Investerings 2015</i>	456.662,96	434.452,53
<i>Investerings 2016</i>	39.396,59	0,00
INRICHTINGS- & GROTE ONDERHOUDSWERKEN (afschrijvingen)	-1.266.104,93	-1.149.685,75
<i>Afschrijvingen</i>	-730.324,34	-730.324,34
<i>Veiligheidsinstallatie</i>	-73.354,15	-73.354,15
<i>Investerings 2009</i>	-183.274,37	-158.264,25
<i>Investerings 2011</i>	-130.691,54	-105.724,20
<i>Investerings 2013</i>	-79.354,19	-54.241,83
<i>Investerings 2015</i>	-68.486,26	-27.776,98
<i>Investerings 2016</i>	-620,08	0,00

### VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar

	<b>782.495,86</b>	<b>544.138,64</b>
KLANTEN	443.682,74	377.988,37
KREDIETNOTA'S	55.580,36	38.942,60
OP TE MAKEN FACTUREN	4.333,51	0,00
DUBIEUZE DEBITEUREN	27.147,68	58.265,69
LOPENDE REKENING BTW ADMINISTRATIE	44.925,26	29.106,14
TE ONTVANGEN OPBRENGSTEN	39.141,37	0,00
LOPENDE REKENING	91.768,18	17.838,69
ANDERE DIVERSE VORDERINGEN	71.896,00	18.703,92
TERUG TE VORDEREN ROERENDE VOORHEFFING	4.020,76	3.293,23

### IX. Liiquide middelen

LOPENDE REKENING BANKEN	10.296.468,15	8.181.916,51
-------------------------	---------------	--------------

### X. Overlopende rekeningen

	<b>468.529,97</b>	<b>384.129,45</b>
OVER TE DRAGEN KOSTEN	100.513,65	22.840,06
TE ONTVANGEN DIVERSE INKOMSTEN	368.016,32	361.289,39

## TOTAAL ACTIVA

<b>45.286.238,98</b>	<b>43.462.380,04</b>
----------------------	----------------------

# STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE SH.CENTER

## PASSIVA

### I. Uitgifte certificaten

VENNOTEN

*Het Vastgoedcertificaat NV*

### IX. Schulden op ten hoogste één jaar

LEVERANCIERS

TE ONTVANGEN FACTUREN

OP TE STELLEN KREDIETNOTA'S

TOEWIJZING VENNOTEN

ONTVANGEN HUURWAARBORGEN

ANDERE DIVERSE SCHULDEN

ONTVANGEN NIET-VERVALLEN HUUR OF VERGOEDINGEN

### X. Overlopende rekeningen

OVER TE DRAGEN HUUROPBRENGSTEN & VERGOEDINGEN

OVER TE DRAGEN OPBRENGSTEN

## **TOTAAL PASSIVA**

	31/12/16	31/12/15
<b>I. Uitgifte certificaten</b>	<b>25.533.033,05</b>	<b>25.533.033,05</b>
VENNOTEN	25.533.033,05	25.533.033,05
<i>Het Vastgoedcertificaat NV</i>	25.533.033,05	25.533.033,05
<b>IX. Schulden op ten hoogste één jaar</b>	<b>18.708.017,02</b>	<b>16.666.007,77</b>
LEVERANCIERS	189.357,92	210.961,83
TE ONTVANGEN FACTUREN	119.488,23	24.327,40
OP TE STELLEN KREDIETNOTA'S	12.400,94	0,00
TOEWIJZING VENNOTEN	17.866.512,64	15.939.264,97
ONTVANGEN HUURWAARBORGEN	481.740,12	484.160,68
ANDERE DIVERSE SCHULDEN	7.293,04	7.292,89
ONTVANGEN NIET-VERVALLEN HUUR OF VERGOEDINGEN	31.224,13	0,00
<b>X. Overlopende rekeningen</b>	<b>1.045.188,91</b>	<b>1.263.339,22</b>
OVER TE DRAGEN HUUROPBRENGSTEN & VERGOEDINGEN	974.186,94	888.841,86
OVER TE DRAGEN OPBRENGSTEN	71.001,97	374.497,36
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>45.286.238,98</b>	<b>43.462.380,04</b>

**STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE SH.CENTER**

**KOSTEN**

**II. Bedrijfskosten**

	01/01/16 31/12/16	01/01/15 31/12/15
	<b>2.599.358,96</b>	<b>2.674.740,71</b>
HUUR EN/OF VERGOEDINGEN	11.786,80	11.575,92
VERZEKERINGEN GEBOUWEN	25.733,47	32.420,26
ONDERHOUD. HERSTELLINGEN	33.800,53	9.845,47
INRICHTINGS-EN VERBETERINGSWERKEN	13.733,14	35.819,43
DIVERSE COMMISSIES	0,00	2.858,89
BEHEERSCOMMISSIE	547.688,55	403.941,56
DIVERSE HONORARIA	356.941,49	453.072,22
HONORARIA VOOR CONTROLE	3.540,82	3.491,34
ANDERE DIVERSE KOSTEN	554,43	3.956,87
DIVERSE BIJDRAGEN	20.978,87	0,00
KOSTEN VOOR PUBLIC RELATIES	79.623,89	19.765,15
AFSCHRIJVINGEN RECHTEN OP BEBOUWDE TERREINEN	512.389,90	503.760,27
AFSCHRIJVINGEN BIJKOMENDE KOSTEN	15.371,70	15.112,74
AFSCHRIJVINGEN BIJKOMENDE INVESTERINGEN	30.876,68	30.876,65
AFSCHRIJV.OP INRICHTINGS & GROTE ONDERHOUDSWERKEN	116.419,18	102.866,78
TOEVOEGING WAARDEVERMINDER.OP HANDELSVORDERINGEN	13.195,31	0,00
ONROERENDE VOORHEFFING	582.237,61	513.539,22
GEMEENTEBELASTINGEN	0,00	198.626,00
GEWESTBELASTINGEN	223.713,99	222.096,78
REGULARISATIE BTW NIET AFTREKBAAR	684,37	44.501,99
DIVERSES EXPLOITATIEKOSTEN	0,00	66.613,17
DOOR TE REKENEN KOSTEN	10.088,23	0,00

**V. Financiële kosten**

DIVERSE FINANCIËLE KOSTEN	22,21	69,22
---------------------------	-------	-------

**VIII. Uitzonderlijke kosten**

ANDERE UITZONDERLIJKE KOSTEN	0,00	830,00
------------------------------	------	--------

**XI. Exploitatiesaldo van het boekjaar**

EXPLOITATIESALDO VAN DE PERIODE	10.278.666,81	9.776.135,28
---------------------------------	---------------	--------------

***TOTAAL KOSTEN***

	<b>12.878.047,98</b>	<b>12.451.775,21</b>
--	----------------------	----------------------

# STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE SH.CENTER

## OPBRENGSTEN

### I. Bedrijfsopbrengsten

	01/01/16 31/12/16	01/01/15 31/12/15
<b>I. Bedrijfsopbrengsten</b>	<b>12.872.223,59</b>	<b>12.441.614,67</b>
HUR EN/OF VERGOEDINGEN	11.622.424,12	11.140.730,96
DIVERSE HUUROPBRENGSTEN	505.886,41	497.291,34
ANDERE UITBATING SOPBRENGSTEN	0,00	150.000,00
TERUGGEVORDERDE ONROERENDE VOORHEFFING	571.944,04	502.061,07
ANDERE TERUGGEVORDERDE ALGEMENE KOSTEN	18.488,73	18.582,92
TERUGGEVORDERDE LASTEN BIJ HUURDERS	10.088,23	0,00
TERUGGEVORDERDE GEWESTBELASTINGEN	143.392,06	132.948,38

### IV. Financiële opbrengsten

INTREST OP BANKREKENINGEN	5.526,19	10.114,75
---------------------------	----------	-----------

### V. Andere financiële opbrengsten

DIVERSE FINANCIËLE OPBRENGSTEN	298,20	0,00
BETALINGSVERSCHILLEN	0,00	7,78

### VI. Andere bedrijfsopbrengsten

ANDERE UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN	0,00	38,01
-----------------------------------	------	-------

### XI. Exploitatiesaldo van het boekjaar

## **TOTAAL OPBRENGSTEN**

	01/01/16 31/12/16	01/01/15 31/12/15
<b>I. Bedrijfsopbrengsten</b>	<b>12.872.223,59</b>	<b>12.441.614,67</b>
HUR EN/OF VERGOEDINGEN	11.622.424,12	11.140.730,96
DIVERSE HUUROPBRENGSTEN	505.886,41	497.291,34
ANDERE UITBATING SOPBRENGSTEN	0,00	150.000,00
TERUGGEVORDERDE ONROERENDE VOORHEFFING	571.944,04	502.061,07
ANDERE TERUGGEVORDERDE ALGEMENE KOSTEN	18.488,73	18.582,92
TERUGGEVORDERDE LASTEN BIJ HUURDERS	10.088,23	0,00
TERUGGEVORDERDE GEWESTBELASTINGEN	143.392,06	132.948,38
<b>IV. Financiële opbrengsten</b>	<b>5.526,19</b>	<b>10.114,75</b>
INTREST OP BANKREKENINGEN	5.526,19	10.114,75
<b>V. Andere financiële opbrengsten</b>	<b>298,20</b>	<b>7,78</b>
DIVERSE FINANCIËLE OPBRENGSTEN	298,20	0,00
BETALINGSVERSCHILLEN	0,00	7,78
<b>VI. Andere bedrijfsopbrengsten</b>	<b>0,00</b>	<b>38,01</b>
ANDERE UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN	0,00	38,01
<b>XI. Exploitatiesaldo van het boekjaar</b>		
<b>TOTAAL OPBRENGSTEN</b>	<b>12.878.047,98</b>	<b>12.451.775,21</b>

**VERSLAG VAN DE BEHEERSCONTROLEUR AAN DE HOUDERS VAN CERTIFICATEN**  
**« WOLUWE SHOPPING CENTER »**  
**OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2016**

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 2016, over de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op 31 december 2016 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 2016, opgesteld op grond van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van **€ 45.286.238,98** en waarvan de resultatenrekening afsluit met een te bestemmen **winst** van het boekjaar van **€ 10.278.666,81**.

*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 2016, 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, 21 april 2017.

**F.C.G. RÉVISEURS D'ENTREPRISES BVCVBA**

Beheerscontroleur,  
vertegenwoordigd door



---

**Louis-François BINON**  
Bedrijfsrevisor

**Stille Handelsvennootschap WOLUWE SHOPPING CENTER**

**Verslag van de Beheerder – boekjaar 2016**

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

1. De financiële staat die opgesteld is op 31 december 2016 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, 19 april 2017

William DE TROIJ  
Bestuurder

Michel PLEEECK  
Bestuurder

BVBA ARCADE CONSULT  
Bestuurder  
André SOUGNE  
Permanent vertegenwoordiger

**STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP  
"WOLUWE SHOPPING CENTER"**

**VERSLAG AAN TITULARISSEN VAN CERTIFICATEN**

**JAAR 2017 - BOEKJAAR 2016**

**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.

**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 Vastgoedcertificat, 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. 69**

De bijgaande rekeningen van de stille handelsvennootschap en het verslag van de Beheerder tonen aan dat de nv Het Vastgoedcertificaat in juni 2017 een bedrag van € 8.269.001,90 zal ontvangen.

Dit bedrag, verminderd met € 4.759,46 als ontbrekende provisie voor directe kosten, hetzij € 8.264.242,44, zal als volgt worden verdeeld :

- 103.000 coupons aan € 79,20	€ 8.157.600,02
- Algemene forfaitaire kosten	€ 82.642,42
- Kosten voor betaalbaarstelling	€ 24.000,00
	€ 8.264.242,44

Coupon nr. 69 zal op **28 juni 2017** betaalbaar worden gesteld naar rato van **€ 79,95** bruto d.i. **€ 55,44** na aftrek van de roerende voorheffing van 30%.

## 5. Evolutie van de coupons

Jaar van betaalbaarstelling	Coupon nr.	Bruto	Terugbetaling	Netto
<b>in BEF</b>				
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
<b>Splitsing in 5 van het certificaat</b>				
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		1.660,00
2000	52	2.248,00		1.686,00
<b>In €</b>				
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

**Het Vastgoedcertificaat nv**

Jean Cattaruzza  
Bestuurder

William DE TROIJ  
Bestuurder