



AGRE00149790

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

VERSLAG VAN DE BEHEERDER VAN HET BOEKJAAR 2017

Hierbij leggen wij u de rekeningen voor van de stille handelsvennootschap voor de periode van 1 januari 2017 tot 31 december 2017 opgesteld volgens de Belgische boekhoudkundige normen.

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

I. WAARDERING EN OVERDRACHT GEBOUW

De Beheerder herinnert eraan dat de initiële vervalddag van de stille handelsvennootschap “Woluwe Shopping Center” vastgelegd werd op 31 januari 2019 en dat, samen met de Beheerder van de stille handelsvennootschap “Woluwe Uitbreiding” een verkoopprocedure werd georganiseerd, met tussenkomst van de co-exclusieve makelaars JLL en CBRE, met oog op de overdracht van de zakelijke rechten van elk van de vastgoedactiva gefinancierd door de uitgaven van vastgoedcertificaten “Woluwe Shopping Center” en “Woluwe Uitbreiding”.

De verkoopprocedure werd uitgewerkt onder de vorm van een marktbevraging bij een groot aantal nationale en internationale vastgoedinvesteerdere gekozen in samenspraak met de voornoemde agenten. Als gevolg van de marktbevraging heeft de Beheerder van de stille handelsvennootschap exclusieve onderhandelingen gevoerd gedurende het laatste trimester van het boekjaar 2017 met Eurocommercial Properties nv die het meest interessante bod uitbracht op de zakelijke rechten.

Deze onderhandelingen hebben geleid tot het sluiten van een overeenkomst op 19 januari 2018 met Eurocommercial Belgium nv, een 100% filiaal van en opgericht door Eurocommercial Properties nv, voor de overdracht van de zakelijke rechten op de voornoemde vastgoedactiva voor een netto prijs van € 302 miljoen voor wat betreft de vastgoedactiva die worden aangehouden door de nv De Vastgoedinvestering Woluwe Shopping Center.

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

De getekende overeenkomst voorziet een zeker aantal verbintenissen van de Beheerder, zoals hoofdzakelijk het afronden van een aantal lopende werken die zullen gefinancierd worden dankzij de lopende inkomsten van de twee eerste maanden van het boekjaar 2018.

De Beheerder heeft ook een zeker aantal beperkte waarborgen toegestaan. Als dekking van deze waarborgen zal een bedrag van maximum 2,5% van de netto verkoopprijs bewaard worden door de Beheerder voor een periode van één jaar na het verlijden van de authentieke akte van overdracht waarvan sprake hierna. Het saldo van het gereserveerde bedrag komt toe aan de vennoten van de stille handelsvennootschap « Woluwe Shopping Center» en de certificaathouders in functie van het deel van de nv Het Vastgoedcertificaat.

De authentieke akte van overdracht werd verleden op 1 maart 2018. Bij deze gelegenheid heeft de Beheerder de som van € 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 die worden geraamd op ongeveer € 2,2⁽¹⁾ miljoen, waarvan € 1,3 miljoen honoraria voor de makelaars, zou de netto opbrengst van de overdracht ongeveer € 299,8 miljoen moeten bedragen.

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

• **Verdeling aan de vennoten**

Een eerste liquidatievoorschot werd verdeeld op 14 maart 2018 voor een bedrag van € 270.445.273,80.

Het te verdelen bedrag omvat :

-	Terugbetaling inbreng van de vennoten	€ 25.533.033,05
-	Een voorschot op het resultaat van boekjaar 2018:	€ 244.912.240,75

		€ 270.445.273,80

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

aan Het Vastgoedcertificaat nv	95 %	€	256.923.010,11
aan De Vastgoedinvestering Woluwe Shopping Center nv	1 %	€	2.704.452,74
aan AG Real Estate Asset Management nv	4 %	€	10.817.810,95
			€ 270.445.273,80

De volgende uitkering van liquidatie zou in principe kunnen worden bepaald in de loop van het 1^{ste} semester 2019.

*

*

*

¹⁾ Geraamde kosten BTW inbegrepen.

II. BOEKJAAR 2017

I. Huurtoestand

Op 31 december 2017 was het commercieel centrum volledig verhuurd.

De huuropbrengsten kenden de volgende evolutie

Huurinkomsten (in € x 1000)	2017	2016	Vershil in %
<i>Basishuuropbrengsten</i>	13.373,42	12.118,3	+10,36 %
<i>Mobile huuropbrengsten</i>	0	-40,0	N.S.
<i>Subtotaal</i>	13.373,42	12.078,3	+10,72 %
<i>Niet recurrente inkomsten</i>	0	50,0	N.S.
<i>Totaal</i>	13.373,42	12.128,3	+10,27%.

Het geheel van de recurrente en niet recurrente huurinkomsten bedraagt € 13,4 miljoen in 2017, tegenover € 12,1 miljoen voor het jaar 2016.

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

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

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

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

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

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 € 802.405. Rekening houdend met de onderhoudskosten voor aanpassingswerken en verbeteringswerken die voor dit boekjaar € 229.085 bedragen, werd ook een effectieve afschrijving geboekt op de oorspronkelijke investering vermeld op het actief van de stille handelsvennootschap voor € 573.320. Er wordt aan herinnerd dat het totaal gecumuleerd bedrag van de vrijgemaakte treforie van de afschrijvingen van de oorspronkelijke investering volledig is besteed⁽²⁾.

De beheershonoraria dekken de prestaties van Devimo-Consult namens toepassing van de beheersovereenkomst die werd heronderhandeld in 2016. Het totaal van de honoraria bedraagt € 959.517 en omvat eveneens een variabele remuneratie van ongeveer € 160.000 betreffende onderhandelingen voor nieuwe huurcontracten of huurhervormingen voor winkels en kiosken.

2) Het totaal van de materiële vaste activa op het actief van € 33.669.770,82 vergeleken met de oorspronkelijke financiële inbreng van de vennoten op het passief van € 25.533.033,05, tonen een saldo van € 8.136.737,76 van kosten voor werken op het activa dat nog moet ten laste worden genomen van de resultaatrekening.

De andere honoraria ten belope van € 930.159 dekken de door de Beheerder gemaakte kosten voor € 594.976 gedurende 2017 in het kader van de overdracht van de zakelijke rechten van de vastgoedactiva, voor € 187.958 honoraria betaald aan technische adviseurs en studieburelen in het kader van de aanpassingswerken aan de ingangen van de parkings van het commercieel centrum tengevolge van de renovatie van de Woluwelaan en voor ongeveer € 140.695 betaalde honoraria m.b.t. geschillendossiers met bepaalde huurders, voor de aanvraag tot verlenging van de milieuvergunning die in 2018 vervalt, voor andere specifieke projecten zoals de procedure voor de Raad van Staat (zie hierna § “Project Uitbreiding Noord”), enz...

Gedurende het boekjaar 2017 werden vastgoedwerken voor een bedrag van € 664.619,67 geactiveerd. Dit bedrag heeft in hoofdzaak vooral betrekking op de tussenkomst van de stille handelsvennootschap voor het aanleggen van een nieuw sanitair blok en een “info desk” evenals een regularisatie van eigenaarskosten voor € 0,4 miljoen betreffende renovatiewerken 2003-2004 tussen de Beheerders van de twee stille handelsvennootschappen met het oog op de verkoop van de vastgoedactiva.

Na boeking van de andere exploitatiekosten en rekening houdend met het financieel resultaat van € 349,81 vertonen de rekeningen van de stille handelsvennootschap, afgesloten per 31 december 2017, een exploitatiesaldo van € 10.288.800,91 tegenover € 10.278.666,81 voor het boekjaar 2016.

Dit bedrag vermeerderd met de overdracht van € 9.162.300,12 voor het boekjaar 2016 en verminderd met de investeringen en uitgaven geactiveerd en nog niet afgeschreven voor € 8.136.737,76³⁾ geeft een nog uit te keren saldo t.a.v. de vennoten van € 11.314.363,27.

Het te verdelen lopende exploitatiesaldo op 31 december 2017, abstractie makend van de in 2017 gemaakte kosten inzake de overdracht van de vastgoedactiva van € 594.975,70, hetzij € 11.909.338,97 zal bijgevolg als volgt worden verdeeld :

* aan de nv Het Vastgoedcertificaat	95%	€	11.313.872,02
* aan de nv De Vastgoedinvestering Woluwe S.C.	3%	€	357.280,17
* aan de nv AG Real Estate Asset Management	2%	€	238.186,78
		€	11.909.338,97

Het latere exploitatieresultaat zal verdeeld worden met het tweede liquidatievoorschot, daar het netto courant resultaat voor het begin van het boekjaar 2018 tot de datum van de verkoop in principe nul zal zijn. De netto huuropbrengsten zouden gecompenseerd worden met de kosten voor de nog uit te voeren werken waarvoor de Beheerder zich heeft verbonden in het kader van de verkoop.

III. Eigenaarswerken – invloed herinrichting Woluwelaan

De aanpassingswerken aan de Woluwelaan en nl. de te realiseren fase tegenover het Shopping Center zijn lopende. De Beheerder heeft de bouwvergunning ontvangen voor de aanpassingswerken op het perceel van het shopping centrum nl. de zones voor ingangen en uitgangen van de parkings. De werken zijn lopende en zullen voltooid zijn in de loop van het derde trimester 2018.

De Beheerder heeft zich verbonden tegenover de koper de kosten te dragen van de werken die werden aangevat vóór de verkoop. De Beheerder heeft een financiële tussenkomst bekomen van de publieke overheid voor deze werken ten belope van € 1,1 miljoen, het saldo dat ten laste valt van de stille vennootschap wordt momenteel geraamd op € 1,5 miljoen.

³⁾ Cfr. voetnota op pagina 3 hiervoor

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 2017 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 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^{de} 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 nietig te verklaren.

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.

Deze beslissing heeft geen obstakel gevormd bij de verkoop van de vastgoedactiva ,voorwerp van de Stille Handelsvennootschap “Woluwe Shopping Center”

De kosten die in het boekjaar 2017 ten laste genomen werden in het kader van het project “Uitbreiding Noord” voor een bedrag van € 17.443,28 hebben vooral betrekking op prestaties van juridische adviseurs in het kader van het verzet tegen de bouwvergunning voor het uitbreidingsproject.

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

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

VI. Beheersovereenkomst van Devimo-Consult

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

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

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

Anderzijds werd de Beheerder op het einde van het eerste trimester 2017 genotifieerd van de overdracht van rechtswege overeenkomstig de Vennootschapswetgeving door Devimo-Consult nv aan AG Real Estate Property Management nv⁽⁴⁾ van een bedrijfstak omvattende een geheel van activa en passiva, waaronder het beheer toegekend door de Beheerder aan Devimo-Consult nv en tevens de bijhorende contracten en het personeel dat aan deze missie is toegewezen. Deze overdracht is van rechtswege ingegaan volgens de modaliteiten van het Wetboek van de vennootschapsrecht en gaat gepaard met een overdracht van de betrokken personeelsleden.

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

*

*

*

III. VOORUITZICHTEN

Rekening houdende met de uitkeringen uitgevoerd op 14 maart 2018 (cfr Titel I en II, hiervoor), wordt het overblijvende netto-actief per eind maart 2018 van de stille handelsvennootschap geraamd op een bedrag van € 29 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. DIVERSEN

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

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

⁴⁾ Deze zijn op het moment van de notificatie filialen die deel uitmaken van de Groep AG Real Estate. De controle over Devimo-Consult werd overgedragen midden mei 2017.

Wat de waardering betreft van de risico's eigen aan de vereffening van de stille handelsvennootschap, wordt verwezen naar de schattingen van toekomstige coupons die nog uit te keren zijn, zoals aangekondigd in het rapport aan de certificaathouders.

De voornaamste kenmerken van het systeem van interne controle en van risicobeheer, meer bepaald met betrekking tot het proces van opmaak van financiële informatie, worden uitvoerig beschreven in het contract van de stille handelsvennootschap en in het statuut van het certificaat die deel uitmaken van het uitgifte prospectus.

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

De Beheerder,

De Vastgoedinvestering Woluwe Shopping Center nv

William DE TROIJ
Bestuurder

Michel PLEECK
Bestuurder

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 SHOPPING CENTER

ACTIVA

III. Materiële vaste activa

RECHTEN OP TERREINEN

Uitbreiding Woluwe - 124, St Lambertusstraat

Uitbreiding Woluwe - 118, St Lambertusstraat

Woluwe - Floralienstraat

RECHTEN OP BEBOUWDE TERREINEN

Woluwe

RECHTEN OP BEBOUWDE TERREINEN (Afschrijvingen)

Woluwe

BIJKOMENDE KOSTEN

Expertise technische en commerciële studies

Dossier-en verrichtingskosten

Aankoop commissie

BIJKOMENDE KOSTEN (Afschrijvingen)

Afschrijvingen

BIJKOMENDE INVESTERINGEN

Renovatiekosten 2003

Renovatiekosten eigen aan Handelsvennootschap

Renovatiekosten ter laste van Woluwe Uitbreiding

Investerings 2007

BIJKOMENDE INVESTERINGEN (afschrijvingen)

Investerings 2007

INRICHTINGS- & GROTE ONDERHOUDSWERKEN

Diversen

Veiligheidsinstallatie

Investerings 2009

Investerings 2011

Investerings 2013

Investerings 2015

Investerings 2016

Investerings 2017

INRICHTINGS- & GROTE ONDERHOUDSWERKEN (afschrijvingen)

Afschrijvingen

Veiligheidsinstallatie

Investerings 2009

Investerings 2011

Investerings 2013

Investerings 2015

Investerings 2016

Investerings 2017

VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar

KLANTEN

KREDIETNOTA'S

OP TE MAKEN FACTUREN

ONTVANGEN VOORSCHOTTEN

DUBIEUZE DEBITEUREN

LOPENDE REKENING BTW ADMINISTRATIE

TE ONTVANGEN OPBRENGSTEN

LOPENDE REKENING

ANDERE DIVERSE VORDERINGEN

TERUG TE VORDEREN ROERENDE VOORHEFFING

IX. Liquide middelen

LOPENDE REKENING BANKEN

X. Overlopende rekeningen

OVER TE DRAGEN KOSTEN

TE ONTVANGEN DIVERSE INKOMSTEN

TOTAAL ACTIVA

	31/12/2017	31/12/16
	33.669.770,82	33.738.745,00
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)	-10.573.491,84	-10.016.870,22
<i>Woluwe</i>	-10.573.491,84	-10.016.870,22
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)	-317.205,48	-300.506,84
<i>Afschrijvingen</i>	-317.205,48	-300.506,84
BIJKOMENDE INVESTERINGEN	17.970.815,29	17.570.815,29
<i>Renovatiekosten 2003</i>	21.868.829,80	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)	-329.704,49	-298.827,80
<i>Investerings 2007</i>	-329.704,49	-298.827,80
INRICHTINGS- & GROTE ONDERHOUDSWERKEN	2.651.846,45	2.387.226,78
<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	456.662,96
<i>Investerings 2016</i>	127.768,19	39.396,59
<i>Investerings 2017</i>	176.248,07	
INRICHTINGS- & GROTE ONDERHOUDSWERKEN (afschrijvingen)	-1.395.501,83	-1.266.104,93
<i>Afschrijvingen</i>	-730.324,34	-730.324,34
<i>Veiligheidsinstallatie</i>	-73.354,15	-73.354,15
<i>Investerings 2009</i>	-208.284,49	-183.274,37
<i>Investerings 2011</i>	-155.658,89	-130.691,54
<i>Investerings 2013</i>	-104.466,56	-79.354,19
<i>Investerings 2015</i>	-110.681,96	-68.486,26
<i>Investerings 2016</i>	-7.436,99	-620,08
<i>Investerings 2017</i>	-5.294,45	
VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	2.212.795,82	782.495,86
KLANTEN	819.225,76	443.682,74
KREDIETNOTA'S	5.446,01	55.580,36
OP TE MAKEN FACTUREN	135.153,63	4.333,51
ONTVANGEN VOORSCHOTTEN	3.429,44	
DUBIEUZE DEBITEUREN	88.389,42	27.147,68
LOPENDE REKENING BTW ADMINISTRATIE		44.925,26
TE ONTVANGEN OPBRENGSTEN	17.536,22	39.141,37
LOPENDE REKENING	1.070.077,32	91.768,18
ANDERE DIVERSE VORDERINGEN	71.896,00	71.896,00
TERUG TE VORDEREN ROERENDE VOORHEFFING	1.642,02	4.020,76
IX. Liquide middelen	10.946.895,62	10.296.468,15
LOPENDE REKENING BANKEN	10.946.895,62	10.296.468,15
X. Overlopende rekeningen	503.868,84	468.529,97
OVER TE DRAGEN KOSTEN	42.574,22	100.513,65
TE ONTVANGEN DIVERSE INKOMSTEN	461.294,62	368.016,32
TOTAAL ACTIVA	47.333.331,10	45.286.238,98

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE SHOPPING 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

TOE TE WIJZEN KOSTEN

OVER TE DRAGEN OPBRENGSTEN

TOTAAL PASSIVA

	31/12/2017	31/12/16
I. Uitgifte certificaten	25.533.033,05	25.533.033,05
VENNOTEN	25.533.033,05	25.533.033,05
<i>Het Vastgoedcertificaat NV</i>	25.533.033,05	25.533.033,05
IX. Schulden op ten hoogste één jaar	20.628.085,47	18.708.017,02
LEVERANCIERS	437.717,19	189.357,92
TE ONTVANGEN FACTUREN	247.640,02	119.488,23
OP TE STELLEN KREDIETNOTA'S	-	12.400,94
TOEWIJZING VENNOTEN	19.451.101,03	17.866.512,64
ONTVANGEN HUURWAARBORGEN	481.740,12	481.740,12
ANDERE DIVERSE SCHULDEN	9.887,11	7.293,04
ONTVANGEN NIET-VERVALLEN HUUR OF VERGOEDINGEN	-	31.224,13
X. Overlopende rekeningen	1.172.212,58	1.045.188,91
OVER TE DRAGEN HUUROPBRENGSTEN & VERGOEDINGEN	994.899,37	974.186,94
TOE TE WIJZEN KOSTEN	106.589,68	
OVER TE DRAGEN OPBRENGSTEN	70.723,53	71.001,97
TOTAAL PASSIVA	47.333.331,10	45.286.238,98

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE SHOPPING CENTER

KOSTEN

II. Bedrijfskosten

	1/01/2017 31/12/2017	01/01/16 31/12/16
	4.072.344,47	2.599.358,96
HUUR EN/OF VERGOEDINGEN	11.997,00	11.786,80
VERZEKERINGEN GEBOUWEN	26.478,71	25.733,47
ONDERHOUD, HERSTELLINGEN	-1.615,43	33.800,53
INRICHTINGS-EN VERBETERINGSWERKEN	70.426,88	13.733,14
BEHEERSCOMMISSIE	959.517,30	547.688,55
DIVERSE HONORARIA	930.158,83	356.941,49
HONORARIA VOOR CONTROLE	3.567,67	3.540,82
ANDERE DIVERSE KOSTEN	762,48	554,43
DIVERSE BIJDRAGEN	88.452,29	20.978,87
KOSTEN VOOR PUBLIC RELATIES	310.882,36	79.623,89
AFSCHRIJVINGEN RECHTEN OP BEBOUWDE TERREINEN	556.621,62	512.389,90
AFSCHRIJVINGEN BIJKOMENDE KOSTEN	16.698,64	15.371,70
AFSCHRIJVINGEN BIJKOMENDE INVESTERINGEN	30.876,69	30.876,68
AFSCHRIJV. OP INRICHTINGS & GROTE ONDERHOUDSWERKEN	129.396,90	116.419,18
TOEVOEGING WAARDEVERMINDER. OP HANDELSVORDERINGEN		13.195,31
ONROERENDE VOORHEFFING	640.382,21	582.237,61
GEMEENTEBELASTINGEN	15,15	
GEWESTBELASTINGEN	229.104,68	223.713,99
REGULARISATIE BTW NIET AFTREKBAAR		684,37
DIVERSES EXPLOITATIEKOSTEN	250,00	
MINDERWAARDE OP HANDELSVORDERINGEN	33.371,97	
DOOR TE REKENEN KOSTEN	34.998,52	10.088,23

V. Financiële kosten

DIVERSE FINANCIËLE KOSTEN	322,51	22,21
---------------------------	--------	-------

XI. Exploitatiesaldo van het boekjaar

EXPLOITATIESALDO VAN HET BOEKJAAR	10.288.800,91	10.278.666,81
-----------------------------------	---------------	---------------

TOTAAL KOSTEN

14.361.467,89	12.878.047,98
----------------------	----------------------

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE SHOPPING CENTER

OPBRENGSTEN

I. Bedrijfsopbrengsten

HUUR EN/OF VERGOEDINGEN
 DIVERSE HUROPBRENGSTEN
 ANDERE UITBATINGSOPBRENGSTEN
 TERUGGEVORDERDE ONROERENDE VOORHEFFING
 ANDERE TERUGGEVORDERDE ALGEMENE KOSTEN
 TERUGGEVORDERDE LASTEN BIJ HUURDERS
 TERUGGEVORDERDE GEWESTBELASTINGEN

IV. Financiële opbrengsten

INTREST OP BANKREKENINGEN

V. Andere financiële opbrengsten

DIVERSE FINANCIËLE OPBRENGSTEN

XI. Exploitatiesaldo van het boekjaar

TOTALE OPBRENGSTEN

	1/01/2017 31/12/2017	01/01/16 31/12/16
I. Bedrijfsopbrengsten	14.360.795,57	12.872.223,59
HUUR EN/OF VERGOEDINGEN	12.857.647,28	11.622.424,12
DIVERSE HUROPBRENGSTEN	515.774,38	505.886,41
ANDERE UITBATINGSOPBRENGSTEN	105.437,54	0,00
TERUGGEVORDERDE ONROERENDE VOORHEFFING	616.371,29	571.944,04
ANDERE TERUGGEVORDERDE ALGEMENE KOSTEN	83.076,49	18.488,73
TERUGGEVORDERDE LASTEN BIJ HUURDERS	22.690,83	10.088,23
TERUGGEVORDERDE GEWESTBELASTINGEN	159.797,76	143.392,06
IV. Financiële opbrengsten	499,82	5.526,19
INTREST OP BANKREKENINGEN	499,82	5.526,19
V. Andere financiële opbrengsten	172,50	298,20
DIVERSE FINANCIËLE OPBRENGSTEN	172,50	298,20
XI. Exploitatiesaldo van het boekjaar		
<i>TOTALE OPBRENGSTEN</i>	14.361.467,89	12.878.047,98

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

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van beheerscontroleur. Dit verslag omvat ons oordeel over de balans op 31 december 2017, over de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op 31 december 2017 en over de toelichting, en omvat tevens de vereiste bijkomende verklaringen.

Verslag over de jaarrekening – Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2017, opgesteld op grond van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van **€ 47.333.331,10** en waarvan de resultatenrekening afsluit met een te bestemmen **winst** van het boekjaar van **€ 10.288.800,91**.

Verantwoordelijkheid van de beheerder voor het opstellen van de jaarrekening

De beheerder is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor het implementeren van de interne beheersing die ze noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Verantwoordelijkheid van de beheerscontroleur

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals deze in België werden aangenomen uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de beheerscontroleur, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de beheerscontroleur de interne beheersing van de entiteit in aanmerking die relevant is voor het opstellen door de entiteit van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn, maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde waarderingsregels en van de redelijkheid van de door de beheerder gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van de presentatie van de jaarrekening als geheel.

Wij hebben van de beheerder en van de aangestelden van de entiteit de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de stille handelsvennootschap per 31 december 2017, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

De beheerder is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het beleidsverslag, en voor het naleven door de stille handelsvennootschap van het statuut van het certificaat of het contract van de stille handelsvennootschap.

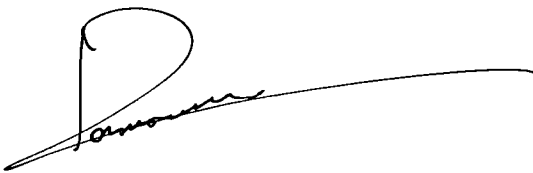
In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale auditstandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaringen die niet van aard zijn om de draagwijdte van ons oordeel over de jaarrekening te wijzigen:

- Het beleidsverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.
- Wij hebben de verrichtingen van het boekjaar onderzocht, hun gegrondheid en de naleving van de verbintenissen tegenover de certificaathouders nagegaan ; er valt hier niets op te merken.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen. De resultaatverwerking stemt overeen met het contract van de stille handelsvennootschap.

Naninne, 1 maart 2018.

F.C.G. RÉVISEURS D'ENTREPRISES BVCVBA

Beheerscontroleur,
vertegenwoordigd door



Olivier RONSMANS
Bedrijfsrevisor

Stille Handelsvennootschap WOLUWE SHOPPING CENTER

in liquidatie

Verslag van de Beheerder – boekjaar 2017

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 2017 in overeenstemming met de boekhoudnormen die van toepassing zijn, geeft een getrouw beeld van het patrimonium, van de financiële toestand en de resultaten van de stille handelsvennootschap.
2. Het verslag van de Beheerder bevat een getrouwe uiteenzetting van de evolutie van de verrichting, van de resultaten de situatie van de stille handelsvennootschap, evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waaraan zij is blootgesteld.

Brussel, 25 april 2018

William DE TROIJ
Bestuurder

Michel PLEECK
Bestuurder

NV JADRE
Bestuurder
Philippe Declaire
Permanent vertegenwoordiger

Voor BVBA MARC VAN BEGIN
Bestuurder
Marc Van Begin
Permanent vertegenwoordiger

**STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP
"WOLUWE SHOPPING CENTER"**

VERSLAG AAN TITULARISSEN VAN CERTIFICATEN

JAAR 2018 - BOEKJAAR 2017

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 het saldo 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 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. 70

De bijgaande rekeningen van de stille handelsvennootschap en het verslag van de Beheerder tonen aan dat de nv Het Vastgoedcertificaat in maart 2018 een bedrag van € 11.313.872,02 zal ontvangen.

Dit bedrag, verminderd met € 44.670,48 als provisie voor directe kosten, hetzij € 11.269.201,55, werd als volgt verdeeld :

- 103.000 coupons aan € 108,03	€	11.127.509,54
- Algemene forfaitaire kosten	€	112.692,01
- Kosten voor betaalbaarstelling	€	29.000,00
	€	11.269.201,55

Coupon nr. 70 werd op **14 maart 2018** betaalbaar gesteld naar rato van € 108,03 bruto d.i. € 75,62 na aftrek van de roerende voorheffing van 30%.

5. Coupon nr. 71

De bijgaande rekeningen van de stille handelsvennootschap en het verslag van de Beheerder tonen aan dat de nv Het Vastgoedcertificaat in maart 2018 een bedrag van € 256.923.010,11 zal ontvangen en dit in het kader van een eerste liquidatievoorschot.

Dit bedrag werd als volgt worden verdeeld :

- 103.000 coupons aan € 2.468,26	€	254.230.780,02
- Algemene forfaitaire kosten	€	2.569.230,10
- Kosten voor betaalbaarstelling	€	123.000,00
	€	256.923.010,12

Coupon nr. 71 werd op **14 maart 2018** betaalbaar gesteld naar rato van € 2.468,26 bruto, inbegrepen een kapitaalsterugbetaling van € 247,89, hetzij € 1.802,15 na aftrek van de roerende voorheffing van 30%.

6. Evolutie coupons vanaf 1980 tot 2000

Jaar van betaalbaarstelling	Coupon nr.	Bruto	Terugbetaling	Netto
En 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 coupons vanaf 2001

Jaar van betaalbaarstelling	Coupon nr.	Bruto	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

5. Perspectieven na inning van coupon nr. 71 dd. 14 maart 2018

Op basis van de elementen en ramingen in het hiervoor opgenomen rapport van de Beheerder, zouden de toekomstige liquidatieverrichtingen moeten leiden, onder voorbehoud van onvoorziene omstandigheden tengevolge van onzekerheden in de liquidatieperiode en de eventuele aanpassingen van de definitieve afrekeningen, tot de betaling per certificaat “Woluwe Shopping Center” (coupons nrs. 72 en volgende) van ongeveer € 240 bruto of ongeveer € 170 netto na inhouding van de roerende voorheffing van 30 %.

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

In deze omstandigheden heeft het certificaat van onroerende belegging “Woluwe Shopping Center” een jaarlijkse “return” (“IRR”), voor haar titularis en oorspronkelijke inschrijver over de looptijd van het certificaat hebben opgeleverd van respectievelijk 12,9% en 10,9%, na aftrek van de roerende voorheffing.

Het Vastgoedcertificaat nv

Jean Cattaruzza
Bestuurder

William DE TROIJ
Bestuurder