

Persbericht TIJD, ECHO, LA LIBBRE en MB dd. 20 septembre 2013

Embargo tot 19 september 2013 – 17.30 u.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE (KB 14 november 2007)

HET VASTGOEDCERTIFICAAT NV

Sint-Lazaruslaan 4-10
1210 - BRUSSEL
RPR n° 0403.207.224

VASTGOEDCERTIFICATEN
«WOLUWE SHOPPING CENTER»

Op vraag van certificaathouders die meer dan 10% vertegenwoordigen van de vastgoedcertificaten, en overeenkomstig paragraaf 10 van het statuut van de vastgoedcertificaten « Woluwe Shopping Center » (hierna, het “Statuut”), nodigt de nv Het Vastgoedcertificaat de certificaathouders “Woluwe Shopping Center” (hierna, de “Certificaten”) uit deel te nemen aan de **Buitengewone Vergadering** die zal gehouden worden op **7 oktober 2013 om 10.30 u. in hotel Bloom, Koningsstraat, 250 – 1210 Brussel.**

I. DAGORDE

De dagorde van de Buitengewone Vergadering is de volgende :

- 1) Rapport van de Beheerder van de Stille Handelsvennootschap en van Het Vastgoedcertificaat nv**
- 2) Verlenging van de Stille Handelsvennootschap tot 31 januari 2019.**

Voorstel van beslissing :

“De Stille Handelsvennootschap wordt verlengd tot 31 januari 2019”.

- 3) Verlenging van de Stille Handelsvennootschap tot 31 januari 2017.**

Ingeval vorige resolutie niet wordt aangenomen, voorstel van bijkomende beslissing : “De Stille Handelsvennootschap wordt verlengd tot 31 januari 2017”

De houders van (een) Certifica(a)ten die deelnemen aan de Buitengewone Vergadering van **7 oktober 2013** dienen op zijn minst de helft van de uitgegeven certificaten te vertegenwoordigen teneinde geldig te kunnen beraadslagen en zich uit te spreken over het punt van de dagorde dat hierboven weergegeven werd. Als dit quorum op **7 oktober 2013** niet gehaald wordt, zal een tweede Buitengewone Vergadering samengeroepen worden op **25 oktober 2013** om 10.30 u. om te beraadslagen en zich uit te spreken over dezelfde dagorde ongeacht het aantal van de aanwezige of vertegenwoordigde certificaten.

Overeenkomstig artikel 10 van het Statuut, dienen de beslissingen over de punten van de dagorde te worden aanvaard bij twee-derde meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen.

Bij gebrek aan toelating door de Buitengewone Vergadering aan Het Vastgoedcertificaat nv (punten 2 of 3) van de dagorde voor de voortzetting van de Stille Handelsvennootschap, zal deze ontbonden worden op 31 januari 2014 wat de tekoopstelling van de Zakelijke Rechten impliceert. Deze zou dan moeten plaatsvinden uiterlijk binnen de drie jaar.

De verlenging zal geschieden zonder afbreuk te doen aan het recht van de Beheerder of van alle vennoten van de Stille Handelsvennootschap om de zakelijke rechten over te dragen op eender welk moment vóór of na 31 januari 2014 en/of, voor het overige, een nieuwe aanvraag tot verlenging voor te leggen gedurende de Buitengewone Vergadering van certificaathouders mocht dit aangewezen worden.

II. FORMALITEITEN VOOR DEELNAME

Om te kunnen deelnemen aan de Buitengewone Vergadering van **7 oktober 2013** dienen de houders van Certificaten volgende formaliteiten te vervullen **uiterlijk 3 werkdagen voor** de datum van de Buitengewone Vergadering, **hetzij uiterlijk op 2 oktober 2013**:

- (i) **De houders van nominatieve Certificaten** moeten Het Vastgoedcertificaat nv (tel. 02/609.68.14 ; fax 02/609.68.60, St. Lazaruslaan 4-10, 1210 Brussel), informeren van hun intentie om deel te nemen aan de Buitengewone Vergadering en het aantal effecten op te geven waarvoor ze willen deelnemen aan de stemming.
- (ii) **De houders van gedematerialiseerde Certificaten** dienen bij de loketten van ING België een attest neer te leggen opgesteld door een erkende rekeninghouder of liquidatieorganisme waarin de onbeschikbaarheid van de effecten tot en met de datum van de Buitengewone Vergadering wordt vastgesteld.
- (iii) **De houders van Certificaten aan toonder** dienen hun effecten te deponeren bij de loketten van ING België op 2 oktober 2013. ING België zal ervoor instaan ten aanzien van Het Vastgoedcertificaat nv dat het aantal certificaten zal geïmmobiliseerd worden tot en met de datum van de Buitengewone Vergadering.

De houders van Certificaten kunnen zich laten vertegenwoordigen op de Bijzondere Vergadering door een **mandataris**. Een model van volmacht kan op verzoek worden bekomen bij de nv Het Vastgoedcertificaat (tel. 02/609.68.14 ; fax 02/609.68.60) of worden opgeladen via: <http://www.agrealestate.eu/nl/investment/Paginas/Vastgoedcertificaten.aspx>. **Naast de formaliteiten voorzien onder de vorige punten (i) tot (iii) dienen de houders van**

Certificaten het ondertekend origineel exemplaar van hun volmacht te bezorgen aan Het Vastgoedcertificaat nv ten laatste onmiddellijk voor de aanvang van de Buitengewone Vergadering. De volmachten kunnen eveneens voorafgaand worden bezorgd per fax op het nr. 02/609.68.60 tegen **uiterlijk 2 oktober 2013**, voor zover het ondertekend origineel van deze volmacht wordt overgemaakt aan de nv Het Vastgoedcertificaat ten laatste onmiddellijk voor de aanvang van de Buitengewone Vergadering.

Om te kunnen deelnemen aan de Buitengewone Vergadering, dienen de houders van Certificaten en de mandatarissen hun identiteit te kunnen bewijzen en dienen de vertegenwoordigers van rechtspersonen de documenten die hun identiteit en hun machtiging voor vertegenwoordiging bewijzen ten laatste onmiddellijk voor de aanvang van de Buitengewone Vergadering voor te leggen.

De documenten onder sub I.1) hiervoor kunnen worden aangevraagd vanaf **20 september 2013** bij nv Het Vastgoedcertificaat (tel. 02/609.68.14; fax 02/609.68.60) of worden opgeladen via : <http://www.agrealestate.eu/nl/investment/Paginas/Vastgoedcertificaten.aspx>.

Stille Handelsvennootschap

Woluwe Shopping Center

Verslag van de Beheerder van de Stille Handelsvennootschap Woluwe Shopping Center aan de Buitengewone Vergadering van houders van vastgoedcertificaten Woluwe Shopping Center

1. Introductie

De Buitengewone Vergadering van houders van vastgoedcertificaten Woluwe Shopping Center (hierna de « Certificaten ») wordt bijeengeroepen voor 7 oktober 2013 of, in het andere geval, op 25 oktober 2013 indien het vereiste aanwezigheidsquorum niet werd bereikt (hierna, de « Buitengewone Vergadering »), betreft de verlenging van de Stille Handelsvennootschap « Woluwe Shopping Center » (hierna, de « Stille Handelsvennootschap »).

De Vergadering wordt bijeengeroepen met als dagorde “Verlenging van de Stille handelsvennootschap tot 31 januari 2019” en dit op vraag van certificaathouders die meer dan 10% vertegenwoordigen van de vastgoedcertificaten en overeenkomstig het statuut van de vastgoedcertificaten. In ondergeschikte orde, en bij gebrek aan goedkeuring door de houders van de verlenging tot 2019, kan de vergadering zich uitspreken tot een verlenging beperkt tot drie jaar, hetzij tot 31 januari 2017 omwille van de redenen hierna uiteengezet.

Er wordt verwezen naar het Verslag van de NV Het Vastgoedcertificaat, uitgever van de Certificaten, aan de Buitengewone Vergadering, dat de volledige tekst van elk punt van de dagorde van deze Buitengewone Vergadering overneemt.

2. Zakelijke Rechten in eigendom van De Vastgoedinvestering Woluwe Shopping Center

Bij authentieke acte van 22 januari 1979, hebben de Galerijen Anspach het gedeelte van het commercieel centrum, waarvan zij eigenaar geworden was, verkocht aan De Vastgoedinvestering Woluwe Shopping Center (“VIWSC”), hetzij een commercieel centrum op en met een terrein van ongeveer 46.800 m² omvattende (i) privatieve oppervlaktes met commerciële bestemming van ongeveer 15.000 m² en (ii) oppervlakten in gemeenschappelijk gebruik omvattende een overdekte parkeerplaats, een openlucht parkeerruimte, technische lokalen enz... (de “Zakelijke Rechten”).

De voornoemde eigendom omvat de volledige oppervlakte van het handelscentrum “Woluwe Shopping Center”, abstractie makende van de drie grote blokken namelijk :

- Het blok « ex Galeries Anspach », momenteel eigendom van Agridec (filiaal van AG Insurance);
- Het blok « ex GB-Inno-BM », momenteel in eigendom van AG Insurance ;
- Het blok « Uitbreiding ‘89 », momenteel in eigendom van de nv Het Vastgoedcertificaat Woluwe Uitbreiding op basis van een erfpacht verleend door de nv De Vastgoedinvestering Woluwe Shopping Center dat vervalt in februari 2087 dat een perceel omvat van ongeveer 9.000 m².

3. Stille Handelsvennootschap en structuur van Certificaten

De Stille Handelsvennootschap werd opgericht in 1979 voor het bestuderen en financieren van de Zakelijke Rechten alsook om deze investering te beheren. De vennoten van de Stille Handelsvennootschap zijn momenteel De Vastgoedinvestering Woluwe Shopping Center, die ook de beheerder is (hierna, de « Beheerder »), Het Vastgoedcertificaat en AG Real Estate Asset Management.

De uitgifte van de Certificaten door Het Vastgoedcertificaat had als doel de Zakelijke Rechten door De Vastgoedinvestering Woluwe Shopping Center te financieren.

De initieel voorziene looptijd van de operatie was 30 jaar, met als vervaldatum 31 januari 2009. Bij een Buitengewone Vergadering op 30 januari 2009 werd de Stille Handelsvennootschap verlengd tot 31 januari 2014.

Volgens artikel 2 van de « Gecoördineerde tekst van contract van de Vereniging in Deelneming » omgezet naar “Gecoördineerde tekst van het contract van de Stille Handelsvennootschap “Woluwe Shopping Center”(hierna, het « Contract van Stille Handelsvennootschap »), is de vervaldatum van de Stille Handelsvennootschap vastgelegd sedert de beslissing van de Buitengewone Vergadering van 2009, uitgezonderd in geval van vervroegde ontbinding of nieuwe verlenging, voorzien op 31 januari 2014.

Conform artikel 10 van het Stille Handelsvennootschapscontract, zal de ontbinding van de Stille Handelsvennootschap, welke ook de reden moge zijn, de automatische tekoopstelling van de Zakelijke Rechten meebrengen. Deze tekoopstelling zal moeten gebeuren ten laatste binnen de drie jaar.

4. Project Uitbreiding Noord

Zoals vermeld in het rapport van de Beheerder voor het boekjaar 2012, zou een eventuele uitbreiding van Woluwe Shopping Center een antwoord kunnen bieden aan de strategische uitdaging om het commerciële complex aantrekkelijk te houden en te versterken voor de toekomst door een uitbreiding van een verdere diversifiëring van het commerciële aanbod en aan commerciële ruimte. Deze strategie beantwoordt aan de vraag van nieuwe merken om zich in Woluwe Shopping Center te kunnen vestigen en dient het commerciële complex beter te positioneren in het licht van nieuwe handelskernen of opkomende commerciële centra.

De Beheerder oordeelt dat in principe het beschikken over de bouw- en milieuvergunning van die aard is om de waarde van het commercieel centrum te beschermen en te verhogen en als gevolg daarvan ook de Stille Handelsvennootschap.

Het is in deze optiek, na verschillende alternatieven bestudeerd te hebben van het project “Uitbreiding Noord” dat de Beheerder de beslissing genomen heeft om begin 2012 de verschillende aanvragen voor bouw- en milieuvergunning in te dienen.

De beslissing van de bevoegde overheden betreffende het afleveren van de vergunningen wordt niet verwacht vóór het tweede trimester van het jaar 2014, en dit rekening houdend met de huidige planning van de uit te voeren effectenstudie gedurende de lopende procedure van de vergunning. Deze planning is indicatief, onder voorbehoud van onvoorziene omstandigheden en eventuele beroepen.

Ook in het huidig stadium van de procedure tot het bekomen van de vergunning kan er geen enkele beslissing genomen worden voor wat betreft de latere uitvoering van dit uitbreidingsproject.

Ter herinnering, het statuut van het certificaat voorziet dat ingeval van eventuele realisatie van de uitbreiding, een Buitengewone Vergadering van houders van certificaten moet worden bijeengeroepen met als voorwerp de beslissing om ofwel de uitbreiding te financieren met een uitgifte van nieuwe certificaten, prioritair aan te bieden aan de huidige certificaathouders, hetzij de Zakelijke Rechten te verkopen aan een derde, tegen compensatie.

Dit heeft als gevolg dat de Buitengewone Vergadering van houders slechts zal kunnen worden bijeengeroepen wanneer het duidelijk is dat een beslissing om de uitbreiding te realiseren kan worden genomen op basis van relevantie economische en nauwkeurige gegevens en na het voorwerp van de uitbreiding gedefiniëerd te hebben overeenkomstig de definitieve vergunningen die zouden worden afgeleverd.

5. Context van een verkoopprocedure van de Zakelijke Rechten in geval van niet-verlenging van de Stille Handelsvennootschap op 31.01.2014

Het Woluwe Shopping Center is sinds verschillende jaren een bekend kwalitatief handelscentrum. Het kent nauwelijks huurderleegstand en ontvangt jaarlijks bijna 8 miljoen bezoekers. Ook al omvatten de over te dragen Zakelijke Rechten slechts een gedeelte van het commercieel centrum, zouden er normaal gezien meerdere investeerders interesse moeten tonen in de Zakelijke Rechten evenwel met deze specifieke opmerkingen

(a) Aspecten specifiek met betrekking tot de Zakelijke rechten – de Zakelijke Rechten hebben de volgende kenmerken:

- Het aantal en de aard van potentiële kandidaten is beperkt in absolute cijfers van het over te dragen vastgoed;
- De Zakelijke Rechten omvatten niet het volledig handelscentrum. Drie andere “eigenaars” zijn eveneens aanwezig in het complex, namelijk:
 - AG Insurance, eigenaar van zakelijke rechten op ongeveer 12.000 m² handelsruimte.
 - AG Insurance dat, via haar filiaal Agridec nv eigenaar is van rechten op ongeveer 10.000 m² handelsoppervlakte (blok bezet door Match, H&M, Habitat, Zara Home, ...)
 - De Vastgoedinvestering Woluwe Uitbreiding die eigenaar is van de Zakelijke Rechten (op basis van erfpacht toegekend door IFWSC) op een terrein van ongeveer 9.000 m² handelsoppervlakte waarop voor +/- 7.000 m² aan winkels werd gerealiseerd (gebouw met verdiepingen en parking) in 1988.

(b) De investeringsmarkt in grote vastgoedobjecten blijkt niet sterk geleden te hebben onder de crisis, zelfs indien er minder gemakkelijk fondsen kunnen gemobiliseerd worden gekoppeld aan een risicoaversie van bepaalde investeerders, en dat er wellicht minder snel transacties afgesloten worden. Meer specifiek zullen eventuele kandidaten investeerders rekening moeten houden met voornoemde karakteristieken van de Zakelijke Rechten.

(c) Overigens, wat de conjunctuur betreft, kan men een manifest einde van de recessie vaststellen en een begin van een fase van groei. Evenwel kan niemand op vandaag noch de kracht, noch de duur ervan voorspellen.

(d) Ingeval van niet verlenging van de duurtijd van de Stille Handelsvennootschap, zal de optimale keuze voor tekoopstelling van de Zakelijke Rechten meer beperkt zijn - hetzij meer dwingend – in een periode van maximum 3 jaar te rekenen vanaf de datum

van de vervaldag van het Certificaat waardoor het verkoopopbrengst minder gunstig zou kunnen uitvallen ten nadele van de certificaathouders.

6. Duur van de verlenging

Evenwel is de Beheerder van mening dat het niet in het belang van de houders van Certificaten zou zijn om zich in een situatie te bevinden waar een tekoopstelling van de Zakelijke Rechten zou moeten gebeuren, zonder alternatief, binnen een bindende en vaste termijn van 3 jaar.

Inderdaad, indien de Stille Handelsvennootschap wordt ontbonden op 31 januari 2014, wordt het overdrachtsproces onherroepelijk en beperkt in de tijd, met de commerciële nadelen die hieruit kunnen ontstaan. Een verplichting van tekoopstelling binnen een vaste termijn is inderdaad niet de beste situatie om een transactie te optimaliseren en deze te onderhandelen in het optimale belang van de houders van Certificaten.

Vooraf een tijdsbeperking van 3 jaar blijkt niet voldoende ruimte te geven aan de Beheerder om het hoofd te bieden aan bijzondere en onvoorziene omstandigheden zoals b.v. :

- Afzwakking van de conjunctuur en/of instabiliteit van de financiële markten;
- Moeilijke commerciële situatie : vertrek van belangrijke huurders;
- Procedureproblemen vergunningen voor het project “Uitbreiding Noord”;
- Juridische onzekerheid en onzekerheid wat betreft de financieringscapaciteit van een kandidaat-koper die een probleem zou hebben om de deal af te sluiten.
-

De Beheerder is van mening dat een verlenging van de duurtijd in ieder geval meer dan aangewezen is.

Door de Beheerder wordt aldus een verlenging aanbevolen tot 2019. Indien evenwel de houders van Certificaten van oordeel zijn dat deze termijn te lang is, kan in ondergeschikte orde een voorstel van 3 jaar gedaan worden, dat erop neerkomt om de termijn van de verlenging gelijk te laten lopen met deze die voorzien is voor de termijn van de verkoop ingeval van de overdracht. Op die manier is het mogelijk om de omstandigheden van de verkoop te optimaliseren in het belang van de houders van certificaten.

7. Aanbeveling

- Bij ontstentenis van een verlenging, zal de vervaldag van de Stille Handelsvennootschap per 31 januari 2014, zoals vastgelegd ingevolge de Buitengewone Vergadering van de houders van certificaten van januari 2009, van rechtswege leiden tot de tekoopstelling van de Zakelijke Rechten. Deze zal dan moeten gebeuren binnen de drie jaar, hetzij op 31 januari 2017 ten laatste, zonder mogelijkheid tot een verdere verlenging

- Een Buitengewone Vergadering wordt samengeroepen om te stemmen over de “Verlenging van de Stille Handelsvennootschap tot 31 januari 2019”, dit op vraag van certificaathouders die meer dan 10% vertegenwoordigen van de vastgoedcertificaten. De verlenging zal dus geschieden zonder afbreuk te doen aan het recht van de Beheerder of van alle vennoten van de Stille Handelsvennootschap om de Zakelijke Rechten over te dragen op eender welk moment vóór of na 31 januari 2014 en/of zonder afbreuk te doen aan de mogelijkheid om een nieuwe aanvraag tot verlenging voor te leggen aan de Buitengewone Vergadering van certificaathouders mocht dit aangewezen worden.
- De Beheerder is van oordeel dat het in het belang is van houders van certificaten dat de Zakelijke Rechten kunnen gewaardeerd en verkocht worden aan goede voorwaarden. Rekening houdende met de karakteristiek van de Zakelijke Rechten, de lopende projecten en de achtergrond van de markt en conjunctuur, is de Beheerder van oordeel dat, om de winstkansen op een gunstig afloop van het verkoopproces van de Zakelijke Rechten te optimaliseren, men moet vermijden dat de Beheerder beperkt is door een vaste eindvervaldag van 3 jaar te rekenen vanaf 31 januari 2014.
- Bijgevolg geeft de Beheerder de aanbeveling aan de Buitengewone Vergadering van de houders van Certificaten om de Stille Handelsvennootschap te verlengen tot 31 januari 2019 zoals voorgesteld door de houders van certificaten die aan de basis liggen van de bijeenroeping van de Buitengewone Vergadering.
- Indien de Buitengewone Vergadering van oordeel mocht zijn dat deze termijn te lang is, beveelt de Beheerder aan om in ieder geval te stemmen voor een verlenging met een alternatieve eindvervaldag op 31 januari 2017, die haar minder gunstig lijkt dan een verlenging tot 31 januari 2019, maar die, in vergelijking met een niet verlenging van de Stille Handelsvennootschap de verplichte tekoopstelling van de Zakelijke Rechten binnen de drie jaar, het voordeel geeft om de eventuele verkoop van de Zakelijke Rechten binnen de drie jaar te optimaliseren.

NV De Vastgoedinvestering Woluwe Shopping Center.

Vastgoedcertificaten
Woluwe Shopping Center

**Rapport van de NV HET VASTGOEDCERTIFICAAT
aan de Buitengewone Vergadering van houders van
Certificaten “Woluwe shopping Center”
7 oktober 2013**

NV Het Vastgoedcertificaat herinnert hierna de dagorde van de huidige Buitengewone Vergadering :

De dagorde van de Buitengewone Vergadering is de volgende :

- 1) **Rapport van de Beheerder van de Stille Handelsvennootschap en van Het Vastgoedcertificaat nv**
- 2) **Verlenging van de Stille Handelsvennootschap tot 31 januari 2019.**

Voorstel van beslissing : “De Stille Handelsvennootschap wordt verlengd tot 31 januari 2019”.

- 3) **Ingeval vorige resolutie niet wordt aangenomen, verlenging van de Stille Handelsvennootschap tot 31 januari 2017”**

Ingeval beslissing sub(2) niet wordt aangenomen, voorstel van bijkomende beslissing : “De Stille Handelsvennootschap wordt verlengd tot 31 januari 2017”

De houders van (een) Certific(aat)(aten) die deelnemen aan de Buitengewone Vergadering van **7 oktober 2013** dienen op zijn minst de helft van de uitgegeven certificaten te vertegenwoordigen teneinde geldig te kunnen beraadslagen en zich uit te spreken over het punt van de dagorde dat hierboven weergegeven werd. Als dit quorum op **7 oktober 2013** niet gehaald wordt zal een tweede Buitengewone Vergadering samengeroepen worden op **25 oktober 2013** om 10.30 u om te beraadslagen en zich uit te spreken over dezelfde dagorde ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde certificaten.

Overeenkomstig artikel 10 van het Statuut van het certificaat, dient de dagorde te worden aanvaard bij twee-derde meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen.

Bij gebrek aan goedkeuring door de Buitengewone Vergadering aan Het Vastgoedcertificaat nv van de punten 2 of 3 van de dagorde voor de voortzetting van de Stille Handelsvennootschap, zal deze ontbonden worden op 31 januari 2014 wat de tekoopstelling van de Zakelijke Rechten impliceert. Deze zou dan moeten plaatsvinden uiterlijk binnen de drie jaar.

De verlenging zal geschieden zonder afbreuk te doen aan het recht van de Beheerder of van alle vennoten van de Stille Handelsvennootschap om de zakelijke rechten over te dragen op eender welk moment vóór of na 31 januari 2014 en/of, voor het overige, een nieuwe aanvraag tot verlenging voor te leggen gedurende de Buitengewone Vergadering van certificaathouders mocht dit aangewezen worden.

*

* *

Rekening houdend met het rapport van de Beheerder aan de Buitengewone Vergadering, beveelt de nv Het Vastgoedcertificaat de certificaathouders aan te beslissen om de Stille Handelsvennootschap te verlengen tot 31 januari 2019, zoals voorgesteld door de Certificaathouders door een samenroeping van een Buitengewone Vergadering voor te stellen.

Indien deze Buitengewone Vergadering deze vervaldag niet zou goedkeuren, dan beveelt Het Vastgoedcertificaat in ieder geval aan, alsmede de Beheerder, te stemmen voor een verlenging tot de vervaldag van 31 januari 2017 ingeval vorige resolutie niet wordt aangenomen.

NV HET VASTGOEDCERTIFICAAT