

**STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP
« WOLUWE SHOPPING CENTER »**

VERSLAG VAN DE BEHEERDER VOOR HET BOEKJAAR 2015

Wij leggen U hierbij de rekeningen voor van de stille handelsvennootschap voor de periode van 1 januari tot 31 december 2015 opgesteld volgens de boekhoudkundige normen die in België van toepassing zijn.

I. Huurtoestand

Op 31 december 2015 was het commercieel centrum voor 100% bezet.

Op basis van periodes van 12 maanden kenden de huuropbrengsten volgende evolutie :

Huuropbrengsten			
€ X 1000	2015	2014	Vershil %
Basishuuropbrengsten	11.588,9	11.219,4	+3,29 %
Mobiele huuropbrengsten	49,1	49,5	N.S.
Subtotaal	11.638,0	11.268,9	+3,28 %
Niet recurrente inkomsten	150,0	0	N.S.
Totaal	11.788,0	11.268,9	+4,61%.

Het geheel van de recurrente en niet recurrente huurinkomsten in 2014 bedraagt € 11,8 miljoen in 2015, tegenover € 11,3 miljoen voor het jaar 2014.

Het gerealiseerde zakencijfer van alle handelaars in het Woluwe Shopping Center kende in 2015, op vergelijkbare basis in 2014, een terugval van ongeveer 3,4%⁽¹⁾. Het aantal bezoekers in 2015 kende een teruggang van 3,6 %⁽²⁾ tegenover deze van 2014.

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 2016 geraamd op ongeveer € 11,9 miljoen.

II. Toelichting rekeningen van de stille handelsvennootschap op 31 december 2015

De volgende toelichtingen kunnen vermeld worden op bepaalde posten van de rekeningen van de stille handelsvennootschap op 31 december 2015.

1) deze ratio bedroeg -1,6% begin november 2015 vóór de aanslagen in Parijs en het verhoogde dreigingsniveau in België.

2) deze ratio bedroeg -2,2% begin november 2015 vóór de aanslagen in Parijs en het verhoogde dreigingsniveau in België.

De potentiële afschrijving aan 6% van de jaarlijkse huuropbrengst (voorzien in het uitgifte-prospectus) in te houden om het hoofd te bieden aan onderhouds- en herstellingswerken bedraagt € 698.281,33. Rekening houdend met de onderhoudskosten voor aanpassingswerken en verbeteringswerken die voor dit boekjaar € 179.408,33 bedragen, werd ook een effectieve afschrijving geboekt op de oorspronkelijke investering vermeld op het actief van de stille handelsvennootschap voor € 518.873. Er wordt aan herinnerd dat het totaal gecumuleerd bedrag van de vrijgemaakte tresorie van de afschrijvingen van de oorspronkelijke investering volledig is besteed³⁾.

Ter gelegenheid van de aflevering van milieuvergunning voor het project Uitbreiding Noord, heeft de Gemeente een belasting opgelegd van € 198.626 die ten laste werd genomen van de boekjaar. Dit bedrag kan teruggevorderd worden ingeval van niet uitvoering, verval of annulatie van de vergunning,

Gedurende het boekjaar 2015 werd een bedrag van € 434.452 geactiveerd. Dit bedrag heeft vooral betrekking op de tussenkomst van de stille handelsvennootschap in de renovatie van de verlichting, de parking en in bepaalde koelinstallaties.

Na boeking van de andere exploitatiekosten en rekening houdend met het financieel resultaat van € 10.045 vertonen de rekeningen van de stille handelsvennootschap, afgesloten per 31 december 2015, een exploitatiesaldo van € 9.776.135,28 tegenover € 9.685.450,07 voor het boekjaar 2014.

Dit bedrag vermeerderd met de overdracht van € 6.163.129,70 geeft een schuldsaldo t.a.v. de vennoten van € 15.939.264,98. Na toewijzing aan de rekening vennoten van € 7.587.845,83 bedraagt het te verdelen bedrag € 8.351.419,15 dat als volgt aan de vennoten zal gestort worden in de loop van de maand juni 2016 :

– aan de nv Het Vastgoedcertificaat	95%	€ 7.933.848,20
– aan de nv De Vastgoedinvestering Woluwe S.C.	3%	€ 250.542,57
– aan de nv AG Real Estate Asset Management	2%	€ 167.028,38
		€ 8.351.419,15

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 Heymanslaan. Dit project omvat een aanpassing aan de breedte van de wegen en een verlenging van de tramlijn 94. De realisatie van dit project zal 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 en de wegen naar de ingangen van de parking. Deze werken op eigen terrein zouden moeten starten in het tweede semester 2016. In dit stadium werden er nog geen aanbesteding aangevraagd voor deze werken. Eerste ramingen wijzen op een globaal budget van ongeveer € 0,9 miljoen ten laste van de stille handelsvennootschap.

Bovendien heeft de Beheerder momenteel een studie aangevat met de Beheerder van het gebouw om de aantrekkelijkheid te verhogen van het commercieel centrum. Dit zal een te reserveren budget inhouden te voorzien door de eigenaars gedurende de volgende jaren. Voor 2016 worden uitbreidingswerken voorzien voor het sanitair en modernisering van het building management systeem voor een budget van ongeveer € 0,2 miljoen.

3) Het totaal van de materiële vaste activa op het actief van € 34.352.195,44 vergeleken met de oorspronkelijke financiële inbreng van de vennoten op het passief van € 25.533.033,05, tonen een saldo van € 8.819.162,39 van kosten voor werken op het activa dat nog moet ten laste worden genomen van de resultaatrekening.

De evolutie van de conjunctuur, de effecten op het consumentengedrag tegenover het risico van het terrorisme en de eventuele moeilijkheden van de toegankelijkheid zouden de Beheerder kunnen verplichten om ondersteunende middelen te voorzien om tesamen met de Vereniging van Handelaren commerciële acties en campagnes te ontwikkelen.

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 2015 overstijgt het niveau van het “minimum zakencijfer” vooropgesteld in de initiële prognoses.

V. Project Uitbreiding Noord

Zoals vermeld in de vorige rapporten zou een eventuele uitbreiding van Woluwe Shopping Center een antwoord kunnen bieden aan de strategische uitdaging om het commerciële complex aantrekkelijk te houden en de diversiteit en grootte van het commerciële aanbod te vergroten. Deze strategie wil voldoen aan de vraag van nieuwe merken om zich in Woluwe Shopping Center te kunnen vestigen en dient om het commerciële complex beter te positioneren in het licht van nieuwe handelskernen of opkomende commerciële centra.

De realisatie van de uitbreiding was afhankelijk van het behalen van een voorafgaandelijk akkoord met de aangrenzende eigenaars. Het voorwaardelijk akkoord van begin 2009 over de vestiging van een erfpacht met het oog op het realiseren van het uitbreidingsproject werd voorgesteld aan de Buitengewone Vergadering van certificaathouders op 30 januari 2009, die het voorstel heeft verworpen⁽⁴⁾. Er wordt eveneens aan herinnerd dat de ingediende aanvraag in december 2006 voor de bouwvergunning en milieuvergunning resulteerde in een weigering in april 2009.

De Beheerder is van mening dat een vergunning van dit type in principe een meerwaarde kan bieden aan het commerciële complex en dus ook aan de stille handelsvennootschap.

Zoals aangekondigd in eerdere rapporten werden verschillende alternatieven voor het project “Uitbreiding Noord” die redelijkerwijze zouden moeten leiden tot het bekomen van deze vergunning geanalyseerd zowel op wettelijk, commercieel, conventioneel als technisch vlak. De Beheerder heeft aldus de voorbereiding van het programma “Uitbreiding Noord” kunnen afronden en ze heeft de beslissing genomen om begin 2012 een aanvraag van bouw- en milieuvergunning⁽⁵⁾ in te dienen voor dit project. Deze aanvraag heeft betrekking op:

- Uitbreiding van +/- 12.000 m² van commercieel verhuurbare oppervlakte op meerdere niveaus met verlenging van de mall aan de Noordkant van de site;
- Constructie van een parking aan de Zuidkant van de site langs de Woluwelaan die een netto-verhoging met ongeveer 300 parkingplaatsen inhoudt.

Er wordt aan herinnerd dat voor de studies en het opstellen van de dossiers voor de vergunningen, de Beheerder een beroep doet op de ploeg die belast was met de renovatie, beëindigd in 2004, en meer in het bijzonder:

- Architecten: Architect Jaspers-Eyers en het bureau Altiplan
- Project Management en Quality Surveyor: CETIM SA
- Gedelegeerd bouwheer : AG Real Estate Development.

4) De agenda van deze vergadering, alsook de verschillende documenten die hierop betrekking hebben, kunnen worden geraadpleegd op de site internet (<http://www.agrealestate.eu/nl/investment/Paginas/Vastgoedcertificaten.aspx>) of kunnen bekomen worden op de zetel van de vennoot Het Vastgoedcertificaat.

5) De huidige milieuvergunning vervalt begin 2018.

De kosten die in 2015 ten laste genomen werden in het kader van het project “Uitbreiding Noord”, voornamelijk het opstellen en indienen van de nieuwe bouwvergunning, belopen € 336.592,17 niet aftrekbare BTW inbegrepen. Sedert begin 2003 beloopt het totaal van alle kosten die ten laste genomen werden in het kader van de uitbreiding op 31 december 2015 op € 3.250.082 waarvan ongeveer € 2,95 miljoen voor de ploeg die belast is met het project onder coördinatie van de gedelegeerde bouwheer.

Wij herinneren eraan dat gedurende het jaar 2014 de Beheerder, in samenwerking met de Bouwheer, de socio-economische vergunning heeft bekomen, die door de Gemeente werd afgeleverd in september 2014 alsmede de milieuvergunning afgeleverd door BIM (IBGE) (Bruxelles Environnement) bestaande uit een aanpassing en uitbreiding van de lopende milieuvergunning. Deze vergunning dekt de voorziene installaties van het uitbreidingsproject in het kader van de bestaande vergunning die begin 2018 vervalst.

Eind juni 2015 heeft het Gemeentebestuur van Sint-Lambrechts-Woluwe de bouwvergunning afgeleverd aan de Beheerder betreffende dit project. Deze vergunning vervolledigt het geheel van goedkeuringen na de milieuvergunning en de socio-economische vergunning die voorheen werden afgeleverd. Deze omvat meerdere voorwaarden waaronder stedenbouwkundige lasten, te betalen in geval van uitvoering van de bouwvergunning. Deze worden momenteel geanalyseerd.

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. In dit stadium wachten de Beheerder en de Gemeente op het besluit van de Raad van State

In deze omstandigheden werd er geen enkele beslissing worden genomen voor wat betreft de effectieve realisatie van dit uitbreidingsproject.

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

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

Momenteel onderhandelen De Vastgoedinvestering Woluwe Shopping Center nv (“VIWOLSC”) en De Vastgoedinvestering Woluwe Uitbreiding nv (“VIWOLEXT”) een hernieuwing van dit contract met Devimo-Consult. De verschillende opdrachten worden geherdefinieerd 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.

Een Term Sheet werd reeds getekend op volgende basis.

De noodzakelijke prestaties om de verschillende aspecten van de exploitatie van het commercieel centrum waar te nemen zullen 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 tussenpersonen noodzakelijk voor de uitbating van het commercieel centrum voor 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 commerciële oppervlakten omvattende de prospectie van huurders en exploitanten in lijn met de commerciële strategie. Daarbij behoort tevens het vastleggen van de optimale huurprijzen, het beheer van de overdrachten van contracten 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.

De jaarlijkse vergoedingen (i) tot (iii) ten laste van de eigenaar⁽⁶⁾ zullen ongeveer 5,8% 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 handeling (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 (HVAC). Deze activiteit en deze van de animatie in de centrale mall door middel van concessies van kiosken genereren supplementaire exploitatiemarges naast de huuropbrengst van de commerciële ruimten. Deze uitbatingen worden aangestuurd door Devimo-Consult voor rekening van VIWOLSC en VIWOLEXT. Deze opdracht loopt ten einde op hetzelfde moment als de beheersovereenkomst en is eveneens onderwerp voor een heronderhandeling. De marges worden verdeeld met Devimo-Consult voor respectievelijk 25% van de animatiemarge en 20% van de exploitatiemarge van de thermische uitrustingen: het saldo van 75% en 80% blijven toebehoren aan VIWOLSC en VIWOLEXT.

De nieuwe overeenkomsten zullen een looptijd hebben tot eind 2022 met een mogelijkheid tot opzegging door de 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 zal beperkt blijven ten opzichte van de huidige situatie. Deze zou positief kunnen worden in functie van het niveau van de vrijgekomen marge door de animatieactiviteiten en de exploitatie van de thermische uitrustingen.

In de mate dat Devimo-Consult, De Vastgoedinvestering Woluwe Uitbreiding verbonden entiteiten zijn, aan de Beheerder en de uitgever van certificaten, heeft de Beheerder erop toegezien om haar raad van bestuur, die onder meer bestaat uit twee bestuurders die onafhankelijk zijn van AG Real Estate of haar groep, actief te betrekken bij de onderhandelingen met Devimo-Consult.

*

*

*

⁶⁾ De Beheerder levert ook bepaalde diensten aan de huurders. Deze huurders dragen de kost ervan ingevolge de type huurovereenkomst.

VII. Vervaldag van de stille handelsvennootschap

De Beheerder herinnert eraan dat op de Buitengewone Vergadering van de certificaathouders Woluwe Shopping Center van 25 oktober 2013 beslist werd de looptijd van de Stille Handelsvennootschap “Woluwe Shopping Center” te verlengen van 31 januari 2014 tot 31 januari 2019.

Deze verlenging geschiedde zonder afbreuk te doen aan het recht van de Beheerder of van het geheel van de vennoten van de stille handelsvennootschap om deze voortijdig te ontbinden of om een nieuwe aanvraag tot verlenging voor te leggen gedurende de Buitengewone Vergadering van certificaathouders mocht dit aangewezen zijn.

*

* *

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

Voor BVBA MARC VAN BEGIN
Bestuurder
Marc Van Begin
Permanent vertegenwoordiger

Voor akkoord,
Het Vastgoedcertificaat nv

Voor BVBA MARC VAN BEGIN
Bestuurder
Marc Van Begin
Permanent vertegenwoordiger

William DE TROIJ
Bestuurder

AG Real Estate Asset Management nv

Voor BVBA MARC VAN BEGIN
Bestuurder
Marc Van Begin
Permanent vertegenwoordiger

Voor BVBA LAURENT STALENS
Bestuurder
Laurent Stalens
Permanent vertegenwoordiger

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE SH.CENTER

ACTIVA

III. Materiële vaste activa

	31/12/15	31/12/14
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)	-9.504.480,32	-9.000.720,05
<i>Woluwe</i>	-9.504.480,32	-9.000.720,05
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)	-285.135,14	-270.022,40
<i>Afschrijvingen</i>	-285.135,14	-270.022,40
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)	-267.951,12	-237.074,47
<i>Investerings 2007</i>	-267.951,12	-237.074,47
INRICHTINGS- & GROTE ONDERHOUDSWERKEN	2.325.619,76	1.891.167,23
<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>INVESTERINGEN 2013</i>	307.281,08	307.281,08
<i>INVESTISSEMENTS 2015</i>	434.452,53	-
INRICHTINGS- & GROTE ONDERHOUDSWERKEN (afschrijvingen)	-1.149.685,75	-1.046.818,97
<i>Afschrijvingen</i>	-730.324,34	-730.324,34
<i>Veiligheidsinstallatie</i>	-73.354,15	-73.354,15
<i>Investerings 2009</i>	-158.264,25	-133.254,13
<i>Investerings 2011</i>	-105.724,20	-80.756,88
<i>INVESTERINGEN 2013</i>	-54.241,83	-29.129,47
<i>INVESTISSEMENTS 2015</i>	-27.776,98	-

VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar

KLANTEN	544.138,64	1.265.406,35
TE ONTVANGEN KREDIETNOTA'S	377.988,37	778.892,78
DUBIEUZE DEBITEUREN	38.942,60	-
LOPENDE REKENING BTW ADMINISTRATIE	58.265,69	136.434,54
ROERENDE VOORHEFFING TE BETALEN BOEKJAAR	29.106,14	9.888,34
TE ONTVANGEN OPBRENGSTEN	3.293,23	764,54
DIVERSE VORDERINGEN	-	146.408,33
LOPENDE REKENING	-	112,55
ANDERE DIVERSE VORDERINGEN	17.838,69	174.672,03
	18.703,92	18.233,24

IX. Valeurs disponibles

LOPENDE REKENING BANKEN	8.181.916,51	5.881.907,39
-------------------------	--------------	--------------

X. Overlopende rekeningen

OVER TE DRAGEN KOSTEN	384.129,45	391.164,19
TE ONTVANGEN DIVERSE INKOMSTEN	22.840,06	32.925,71
	361.289,39	358.238,48

TOTAAL ACTIVA

43.462.380,04	42.108.837,28
----------------------	----------------------

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE SH.CENTER

PASSIVA

I. Uitgifte certificaten

VENNOTEN

Het Vastgoedcertificaat NV

IX. Schulden op ten hoogste één jaar

LEVERANCIERS

TE ONTVANGEN FACTUREN

ONTVANGEN PROVISIES HUURDERS

TOEWIJZING VENNOTEN

ONTVANGEN HUURWAARBORGEN

ANDERE DIVERSE SCHULDEN

X. Overlopende rekeningen

OVER TE DRAGEN HUUROPBRENGSTEN & VERGOEDINGEN

TOE TE REKENEN KOSTEN

OVER TE DRAGEN OPBRENGSTEN

TOTAAL PASSIVA

	31/12/15	31/12/14
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	16.666.007,77	15.348.852,39
LEVERANCIERS	210.961,83	96.441,34
TE ONTVANGEN FACTUREN	24.327,40	244.260,65
ONTVANGEN PROVISIES HUURDERS	-	5.918,84
TOEWIJZING VENNOTEN	15.939.264,97	14.290.043,97
ONTVANGEN HUURWAARBORGEN	484.160,68	630.595,00
ANDERE DIVERSE SCHULDEN	7.292,89	81.592,59
X. Overlopende rekeningen	1.263.339,22	1.226.951,84
OVER TE DRAGEN HUUROPBRENGSTEN & VERGOEDINGEN	888.841,86	860.944,78
TOE TE REKENEN KOSTEN	-	8.484,74
OVER TE DRAGEN OPBRENGSTEN	374.497,36	357.522,32
TOTAAL PASSIVA	43.462.380,04	42.108.837,28

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE SH.CENTER

KOSTEN

II. Bedrijfskosten

HUUR EN/OF VERGOEDINGEN	11.575,92	11.578,00
VERZEKERINGEN GEBOUWEN	32.420,26	33.278,58
ONDERHOUD, HERSTELLINGEN	9.845,47	9.528,26
INRICHTINGS-EN VERBETERINGSWERKEN	35.819,43	10.132,47
DIVERSE COMMISSIES	2.858,89	33.670,57
BEHEERSCOMMISSIE	403.941,56	320.944,08
DIVERSE HONORARIA	453.072,22	288.715,48
HONORARIA VOOR CONTROLE	3.491,34	3.440,07
ANDERE DIVERSE KOSTEN	3.956,87	23.528,85
KOSTEN VOOR PUBLIC RELATIES	19.765,15	211,89
AFSCHRIJVINGEN RECHTEN OP BEBOUWDE TERREINEN	503.760,27	534.341,21
AFSCHRIJVINGEN BIJKOMENDE KOSTEN	15.112,74	16.030,24
AFSCHRIJVINGEN BIJKOMENDE INVESTERINGEN	30.876,65	30.876,64
AFSCHRIJV.OP INRICHTINGS & GROTE ONDERHOUDSWERKEN	102.866,78	71.076,88
ONROERENDE VOORHEFFING	513.539,22	511.823,37
GEMEENTEBELASTINGEN	198.626,00	14,28
NIET AFTREKBARE BTW	44.501,99	-
GEWESTBELASTINGEN	222.096,78	218.592,82
DIVERSES EXPLOITATIEKOSTEN	66.613,17	200.000,00

V. Financiële kosten

DIVERSE FINANCIËLE KOSTEN	69,22	16,65
---------------------------	-------	-------

VIII. Uitzonderlijke kosten

DIVERSE BOETES	830,00	-
----------------	--------	---

XI. Exploitatiesaldo van het boekjaar

EXPLOITATIESALDO VAN DE PERIODE	9.776.135,28	9.685.450,07
---------------------------------	--------------	--------------

TOTAAL KOSTEN

12.451.775,21	12.003.250,41
---------------	---------------

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE SH.CENTER

OPBRENGSTEN

I. Bedrijfsopbrengsten

HUUR EN/OF VERGOEDINGEN

DIVERSE HUUROPBRENGSTEN

ANDERE UITBATINGSOPBRENGSTEN

TERUGGEVORDERDE ONROERENDE VOORHEFFING

ANDERE TERUGGEVORDERDE ALGEMENE KOSTEN

TERUGGEVORDERDE GEWESTBELASTINGEN

IV. Financiële opbrengsten

INTRESTEN OP LOPENDE REKENINGEN

INTREST OP BANKREKENINGEN

V. Andere financiële opbrengsten

DIVERSE FINANCIËLE OPBRENGSTEN

KORTING LEVERANCIERS

BETALINGSVERSCHILLEN

VI. Andere bedrijfsopbrengsten

ANDERE UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN

XI. Exploitatiesaldo van het boekjaar

TOTAAL OPBRENGSTEN

	01/01/15 31/12/15	01/01/14 31/12/14
I. Bedrijfsopbrengsten	12.441.614,67	11.997.476,31
HUUR EN/OF VERGOEDINGEN	11.140.730,96	10.774.012,55
DIVERSE HUUROPBRENGSTEN	497.291,34	494.907,79
ANDERE UITBATINGSOPBRENGSTEN	150.000,00	76.003,38
TERUGGEVORDERDE ONROERENDE VOORHEFFING	502.061,07	490.026,23
ANDERE TERUGGEVORDERDE ALGEMENE KOSTEN	18.582,92	18.233,24
TERUGGEVORDERDE GEWESTBELASTINGEN	132.948,38	144.293,12
IV. Financiële opbrengsten	10.114,75	4.477,93
INTRESTEN OP LOPENDE REKENINGEN	-	1.419,78
INTREST OP BANKREKENINGEN	10.114,75	3.058,15
V. Andere financiële opbrengsten	7,78	1.296,17
DIVERSE FINANCIËLE OPBRENGSTEN	-	4,42
KORTING LEVERANCIERS	0,00	1.291,75
BETALINGSVERSCHILLEN	7,78	-
VI. Andere bedrijfsopbrengsten	38,01	-
ANDERE UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN	38,01	-
XI. Exploitatiesaldo van het boekjaar		
TOTAAL OPBRENGSTEN	12.451.775,21	12.003.250,41

VERSLAG VAN DE BEHEERSCONTROLEUR AAN DE HOUDERS VAN CERTIFICATEN
« WOLUWE SHOPPING CENTER »
OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2015

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 jaarrekening en tevens de vereiste bijkomende verklaringen. De jaarrekening bevat de balans op 31 december 2015, en de resultatenrekening voor het boekjaar afgesloten op die datum.

Verslag over de jaarrekening – Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2015, opgesteld op grond van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van **€ 43.462.380,04** en waarvan de resultatenrekening afsluit met een te bestemmen **winst** van het boekjaar van **€ 9.776.135,22**.

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) 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 2015, 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, 22 april 2016.

F.C.G. RÉVISEURS D'ENTREPRISES BVCVBA

Beheerscontroleur,
vertegenwoordigd door



Louis-François BINON
Bedrijfsrevisor

Stille Handelsvennootschap WOLUWE SHOPPING CENTER

Verslag van de Beheerder – boekjaar 2015

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 2015 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, 15 april 2016

William DE TROIJ
Bestuurder

Voor BVBA MARC VAN BEGIN
Bestuurder
Marc VAN BEGIN
Permanent vertegenwoordiger

BVBA ARCADE CONSULT
Bestuurder
André SOUGNE
Permanent vertegenwoordiger

Michel PLEEECK
Bestuurder

**STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP
"WOLUWE SHOPPING CENTER"**
VERSLAG AAN TITULARISSEN VAN CERTIFICATEN

JAAR 2016 - BOEKJAAR 2015

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 gereguleerde 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. 68

De bijgaande rekeningen van de stille handelsvennootschap en het verslag van de Beheerder tonen aan dat de nv Het Vastgoedcertificaat in juni 2016 een bedrag van € 7.933.848,19 zal ontvangen.

Dit bedrag, verminderd met € 5.716,88 als ontbrekende provisie voor directe kosten, hetzij € 7.928.131,31, zal als volgt worden verdeeld :

- 103.000 coupons aan € 75,95	€	7.822.850,00
- Algemene forfaitaire kosten	€	79.281,31
- Kosten voor betaalbaarstelling	€	26.000,00
	€	7.928.131,31

Coupon **nr. 68** zal op **29 juni 2016** betaalbaar worden gesteld naar rato van € 75,95 bruto d.i. € 55,44 na aftrek van de roerende voorheffing van 27%.

5. Evolutie van de coupons

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

Het Vastgoedcertificaat nv

Voor BVBA MARC VAN BEGIN
Bestuurder
Marc VAN BEGIN
Permanent vertegenwoordiger

William DE TROIJ
Bestuurder