

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP "WOLUWE SHOPPING CENTER"

VERSLAG VAN DE BEHEERDER VOOR HET BOEKJAAR 2014

Huurtoestand

Op 31 december 2014 was het commercieel centrum voor 100% bezet.

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

Huuropbrengsten			
€ X 1000	2014	2013	Vershil %
Basishuuropbrengsten	11.219,4	10.538,8	+6,46 %
Mobiele huuropbrengsten	49,5	148,2	N.S.
Subtotaal	11.268,9	10.687,0	+5,44 %
Niet recurrente inkomsten	0	300,0	N.S.
Totaal	11.268,9	10.987,0	+2,57%.

Het geheel van de recurrente en niet recurrente huurinkomsten in 2014 bedraagt € 11,3 miljoen, tegenover € 11 miljoen voor het jaar 2013.

Het gerealiseerde zakencijfer van alle handelaars in het Woluwe Shopping Center kende in 2014, op vergelijkbare basis in 2013, een terugval van ongeveer 1,3%. Het aantal bezoekers in 2014 kende een teruggang van 3,5% tegenover deze van 2013.

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 2015 geraamd op ongeveer € 11,5 miljoen. Deze stijging is het gevolg van onder andere het vervangen van huurders. In dit kader werd door de Beheerder een bedrag van € 200.000 ten laste genomen van het boekjaar 2014 om de rechten te recupereren op een bepaald lokaal met het oog op de herverhuring aan een nieuwe en meer performante enseigne.

Renovatiewerken – inrichting Boulevard de Woluwé

Wij herinneren eraan dat het commercieel centrum gedurende de jaren 2003 en 2004 een grondige renovatie heeft ondergaan. Er wordt verwezen naar de voorgaande rapporten van de beheerder voor wat het renovatieprogramma en de economische aspecten betreft als mede de financieringswijze⁽¹⁾. Begin 2015 kwam de bankkredietlijn op haar vervaldag voor het financieren van de renovatiewerken (uitgevoerd 10 jaar geleden) en werd niet hernieuwd.

De Beheerder heeft momenteel een studie aangevat met de Beheerder van het gebouw om het commercieel centrum aantrekkelijker te maken. Dit zal een te reserveren budget inhouden te voorzien door de eigenaars.

Anderzijds heeft "Mobiël Brussel BUV" een milieuvergunning bekomen voor haar project van de aanpassingswerken aan de Woluwelaan tussen de Tervurenlaan en de splitsing 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.

1) Er wordt eveneens verwezen naar de rapporten van de Beheerder over de boekjaren 2004 en 2005 die onder andere verduidelijken waarom de geactiveerde renovatiewerken niet worden afgeschreven.

Dit zal de toegankelijkheid beïnvloeden van het commercieel centrum in het algemeen en hoogstwaarschijnlijk aanpassingswerken vereisen op het perceel dat eigendom is van de Beheerder. De financiële impact hiervan voor de stille vennootschap kan op dit moment nog niet gepreciseerd worden.

Concessie van de parkinguitbating

De concessieverlening voor de parking werden beschreven in de rapporten van de beheerder voor de boekjaren 2002 tot 2004.

Sedert de aanpassing op initiatief van Interparking van de tarifiering einde 2010, overstijgt het gerealiseerde zakencijfer het niveau van het “minimum zakencijfer” vooropgesteld in de initiële prognoses.

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 beoogt een antwoord te bieden 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⁽²⁾. 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⁽³⁾ 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 : Quality Surveyor: CETIM SA
- Gedelegeerd bouwheer : AG Real Estate Development.

2) 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.

3) De huidige milieuvergunning vervalt begin 2018.

De kosten die in 2014 ten laste genomen werden in het kader van het project “Uitbreiding Noord”, voornamelijk het opstellen en indienen van de nieuwe bouwvergunning, belopen € 128.492 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 2014 op € 2.913.490 waarvan ongeveer € 2,6 miljoen voor de ploeg die belast is met het project onder coördinatie van de gedelegeerde bouwheer.

De kosten die nog te dragen zijn zowel wat betreft de verderzetting als het stopzetten van de stedenbouwkundige procedures, worden geraamd op ongeveer € 0,8 miljoen.

Gedurende het jaar 2014 heeft de Beheerder, in samenwerking met de Bouwheer, vooruitgang geboekt bij de verschillende fasen betreffende de vergunningsprocedures die de realisatie en de exploitatie van het project omvatten. Deze procedures betreffen een gemengd project dat zowel milieuvergunningsaanvraag als een bouwvergunning impliceert. Anderzijds is er eveneens een socio-economische vergunning nodig voor het project dat een uitbreiding voorziet voor de commerciële oppervlakten, deze werd uitgereikt door de Gemeente in september 2014.

Het uitbreidingsproject was reeds onderwerp van bepaalde aanpassingen voortspruitend uit, eerst en vooral de effectenstudie, vervolgens het opeenvolgend voorwaardelijk gunstig advies van de overlegcommissie en van de gemachtigde ambtenaar na het openbaar onderzoek.

BIM (IBGE) heeft een milieuvergunning afgeleverd 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.

De beslissing van de bevoegde overheden betreffende het afleveren van de bouwvergunning wordt verwacht gedurende het eerste semester van 2015. Deze planning is indicatief, onder voorbehoud van onvoorziene omstandigheden. Anderzijds zijn beroepen steeds mogelijk.

De gerealiseerde vooruitgang in deze vergunningsprocedures gedurende het jaar 2014 houdt geen garantie in dat het geheel van uitvoerbare vergunningen op korte termijn beschikbaar zal zijn.

Tenslotte wordt eraan herinnerd dat op dit ogenblik nog geen beslissing werd genomen wat betreft de effectieve realisatie van dit uitbreidingsproject.

Evolutie van contractueel kader met de aanpalende eigenaars van het gebouw

Zoals aangekondigd in het rapport van de Beheerder over de boekjaren 2012 en 2013 hebben de vier huidige eigenaars, De Vastgoedinvestering Woluwe Shopping Center, De Vastgoedinvestering Woluwe Uitbreiding, Agridec en AG Insurance, een nieuw conventioneel kader afgesloten gebaseerd op (1) een wederzijdse en niet-exclusieve erfdienstbaarheid tussen de eigenaars op de gemeenschappelijke ruimtes (voor bezoekers, leveringen, voor het gebruik van technische installaties, ...) van het centrum en (2) een geheel van de modaliteiten van samenleving tussen eigenaars met betrekking tot de exploitatie van het complex. In deze nieuwe contractuele overeenkomst werd er een modernere versie opgenomen van de oorspronkelijke voorwaarden die dateren van 45 jaar terug.

Er wordt eveneens aan herinnerd dat er ter gelegenheid van de actualisatie van het contractueel kader tussen eigenaars, voor het project Uitbreiding Noord, een goedkeuring bekomen werd vanwege AG Insurance en Agridec, de twee naburige eigenaars van het gebouw waarvoor een voorafgaandelijke goedkeuring van het project nodig was vóór haar eventuele realisatie op de parking op het perceel dat toebehoort aan de Vastgoedinvestering Woluwe Shopping Center indien deze laatste de vergunningen bekomt en beslist om de Noord-Uitbreiding te realiseren.

In de mate dat het geheel van eigenaars momenteel, Agridec, AG Insurance, De Vastgoedinvestering Woluwe Shopping Center en De Vastgoedinvestering Woluwe Uitbreiding entiteiten zijn verbonden aan de Beheerder en aan de uitgever van het certificaat, heeft de Beheerder ervoor gezorgd dat de raad van bestuur, met bestuurders die onafhankelijk zijn van AG Real Estate en haar groep, actief betrokken werden bij de uitwerking en het formaliseren van dit nieuw contractueel kader.

Toestand van de rekeningen op 31 december 2014

Wij leggen U de rekeningen voor van de stille handelsvennootschap voor de periode van 1 januari tot 31 december 2014.

Zoals hierboven vermeld bedragen de recurrente en niet recurrente huurinkomsten dit jaar € 11.268.920 tegenover € 10.987.020 het jaar voordien.

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 € 676.135,22. Rekening houdend met de onderhoudskosten voor aanpassingswerken en verbeteringswerken die voor dit boekjaar € 125.763,77 bedragen, werd ook een effectieve afschrijving geboekt op de oorspronkelijke investering vermeld op het actief van de stille handelsvennootschap voor € 550.371,45. Er wordt aan herinnerd dat het totaal gecumuleerd bedrag van de vrijgemaakte tresorie van de afschrijvingen van de oorspronkelijke investering volledig is besteed⁽⁴⁾.

Gedurende het boekjaar 2014 werd een bedrag van € 78.591,54 geactiveerd. Dit bedrag heeft betrekking op de waterdichtingswerken en herinrichting van de externe ingangszone van het centrum aan de St. Lambertusstraat.

Na boeking van de andere exploitatiekosten en rekening houdend met het financieel resultaat van € 4.461,28 vertonen de rekeningen van de stille handelsvennootschap, afgesloten per 31 december 2014, een exploitatiesaldo van € 9.685.450,07 tegenover € 9.056.572,70 voor het boekjaar 2013.

Dit bedrag vermeerderd met de overdracht van € 4.604.593,9 geeft een schuldsaldo t.a.v. de vennoten van € 14.290.043,97. Na toewijzing aan de rekening vennoten van € 6.163.129,70, bedraagt het te verdelen bedrag € 8.126.914,27 dat als volgt aan de vennoten zal gestort worden in de loop van de maand juni 2015 :

–	aan de nv Het Vastgoedcertificaat	95%	€ 7.720.568,55
–	aan de nv De Vastgoedinvestering Woluwe S.C.	3%	€ 243.807,43
–	aan de nv AG Real Estate Asset Management	2%	€ 162.538,29
			€ 8.126.914,27

4) Het totaal van de materiële vaste activa op het actief van € 34.570.359,35 vergeleken met de oorspronkelijke financiële inbreng van de vennoten op het passief van € 25.533.033,05, tonen een saldo van € 9.037.328,30 van kosten voor werken op het activa dat nog moet ten laste worden genomen van de resultaatrekening.

Vervaldag van de Stille Handelsvennootschap

Wij herinneren 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 de zakelijke rechten over te dragen op eender welk moment vóór of na 31 januari 2019 en/of, voor het overige, een nieuwe aanvraag tot verlenging voor te leggen gedurende de Buitengewone Vergadering van certificaathouders mocht dit aangewezen zijn.

*

* *

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

*

* *

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 interne 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. Dit 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 geregementeerde 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

	31/12/14	31/12/13
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)	-9.000.720,05	-8.466.378,84
<i>Woluwe</i>	-9.000.720,05	-8.466.378,84
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)	-270.022,40	-253.992,16
<i>Afschrijvingen</i>	-270.022,40	-253.992,16
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>Investeringskosten 2007</i>	715.208,66	715.208,66
BIJKOMENDE INVESTERINGEN (afschrijvingen)	-237.074,47	-206.197,83
<i>Investeringskosten 2007</i>	-237.074,47	-206.197,83
INRICHTINGS- & GROTE ONDERHOUDSWERKEN	1.891.167,23	1.812.575,69
<i>Diversen</i>	730.324,34	730.324,34
<i>Veiligheidsinstallatie</i>	73.354,15	73.354,15
<i>Investeringskosten 2009</i>	375.527,36	375.527,36
<i>Investeringskosten 2011</i>	404.680,30	404.680,30
<i>INVESTERINGEN 2013</i>	307.281,08	228.689,54
INRICHTINGS- & GROTE ONDERHOUDSWERKEN (afschrijvingen)	-1.046.818,97	-975.742,09
<i>Afschrijvingen</i>	-730.324,34	-730.324,34
<i>Veiligheidsinstallatie</i>	-73.354,15	-73.354,15
<i>Investeringskosten 2009</i>	-133.254,13	-108.244,01
<i>Investeringskosten 2011</i>	-80.756,88	-55.789,55
<i>INVESTERINGEN 2013</i>	-29.129,47	-8.030,04

VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar

KLANTEN	778.892,78	437.505,90
KREDIETNOTA'S	0,00	217,90
DUBIEUZE DEBITEUREN	136.434,54	5.515,09
LOPENDE REKENING BTW ADMINISTRATIE	9.888,34	27.247,88
ROERENDE VOORHEFFING TE BETALEN BOEKJAAR	764,54	0,00
TE ONTVANGEN OPBRENGSTEN	146.408,33	0,00
DIVERSE VORDERINGEN	112,55	26.755,74
LOPENDE REKENING	174.672,03	3.856.743,32
ANDERE DIVERSE VORDERINGEN	18.233,24	0,00

IX. Valeurs disponibles

LOPENDE REKENING BANKEN

X. Overlopende rekeningen

OVER TE DRAGEN KOSTEN

TE ONTVANGEN DIVERSE INKOMSTEN

TOTAAL ACTIVA

5.881.907,39	0,00
5.881.907,39	0,00
391.164,19	397.811,38
32.925,71	40.862,87
358.238,48	356.948,51
42.108.837,28	39.895.889,99

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

	31/12/14	31/12/13
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	15.348.852,39	13.492.513,23
LEVERANCIERS	96.441,34	133.253,44
TE ONTVANGEN FACTUREN	244.260,65	46.745,08
ONTVANGEN PROVISIES HUURDERS	5.918,84	568,84
TOEWIJZING VENNOTEN	14.290.043,97	12.648.352,79
ONTVANGEN HUURWAARBORGEN	630.595,00	648.024,30
ANDERE DIVERSE SCHULDEN	81.592,59	15.568,78
X. Overlopende rekeningen	1.226.951,84	870.343,71
OVER TE DRAGEN HUUROPBRENGSTEN & VERGOEDINGEN	860.944,78	791.866,85
TOE TE REKENEN KOSTEN	8.484,74	7.753,33
OVER TE DRAGEN OPBRENGSTEN	357.522,32	70.723,53
TOTAAL PASSIVA	42.108.837,28	39.895.889,99

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE SH.CENTER

KOSTEN

II. Bedrijfskosten

	01/01/14 31/12/14	01/01/13 31/12/13
	2.317.783,69	2.610.809,48
HUUR EN/OF VERGOEDINGEN	11.578,00	11.462,48
DIVERSE KOSTEN	0,00	3.207,19
VERZEKERINGEN GEBOUWEN	33.278,58	34.352,22
ONDERHOUD, HERSTELLINGEN	9.528,26	65.756,47
INRICHTINGS-EN VERBETERINGSWERKEN	10.132,47	0,00
DIVERSE COMMISSIES	33.670,57	34.671,10
BEHEERSCOMMISSIE	320.944,08	370.663,73
DIVERSE HONORARIA	288.715,48	510.274,09
HONORARIA VOOR CONTROLE	3.440,07	3.950,65
ANDERE DIVERSE KOSTEN	23.528,85	7.950,15
KOSTEN VOOR PUBLIC RELATIES	211,89	0,00
AFSCHRIJVINGEN RECHTEN OP BEBOUWDE TERREINEN	534.341,21	489.884,09
AFSCHRIJVINGEN BIJKOMENDE KOSTEN	16.030,24	14.696,54
AFSCHRIJVINGEN BIJKOMENDE INVESTERINGEN	30.876,64	30.876,66
AFSCHRIJV.OP INRICHTINGS & GROTE ONDERHOUDSWERKEN	71.076,88	58.007,48
ONROERENDE VOORHEFFING	511.823,37	506.193,18
GEMEENTEBELASTINGEN	14,28	0,00
GEWESTBELASTINGEN	218.592,82	218.592,82
DIVERSES EXPLOITATIEKOSTEN	200.000,00	250.000,00
DOOR TE REKENEN KOSTEN ASSOC	0,00	270,63

V. Financiële kosten

	16,65	7.367,14
INTREST OP TERMIJNKREDIET	0,00	7.356,09
DIVERSE FINANCIËLE KOSTEN	16,65	11,05

XI. Exploitatiesaldo van het boekjaar

	9.685.450,07	9.056.572,70
EXPLOITATIESALDO VAN DE PERIODE	9.685.450,07	9.056.572,70

TOTAAL KOSTEN

12.003.250,41	11.674.749,32
----------------------	----------------------

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE SH.CENTER

OPBRENGSTEN

I. Bedrijfsopbrengsten

HUUR EN/OF VERGOEDINGEN

DIVERSE HUUROPBRENGSTEN

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

XI. Exploitatiesaldo van het boekjaar

TOTAAL OPBRENGSTEN

	01/01/14 31/12/14	01/01/13 31/12/13
I. Bedrijfsopbrengsten	11.997.476,31	11.674.749,32
HUUR EN/OF VERGOEDINGEN	10.774.012,55	10.494.176,19
DIVERSE HUUROPBRENGSTEN	494.907,79	492.844,47
TERUGGEVORDERDE ONROERENDE VOORHEFFING	490.026,23	500.592,86
ANDERE TERUGGEVORDERDE ALGEMENE KOSTEN	94.236,62	46.509,89
TERUGGEVORDERDE GEWESTBELASTINGEN	144.293,12	140.625,91
IV. Financiële opbrengsten	4.477,93	0,00
INTRESTEN OP LOPENDE REKENINGEN	1.419,78	0,00
INTREST OP BANKREKENINGEN	3.058,15	0,00
V. Andere financiële opbrengsten	1.296,17	0,00
DIVERSE FINANCIËLE OPBRENGSTEN	4,42	0,00
KORTING LEVERANCIERS	1.291,75	0,00
TOTAAL OPBRENGSTEN	12.003.250,41	11.674.749,32

VERSLAG VAN DE BEHEERSCONTROLEUR AAN DE HOUDERS VAN CERTIFICATEN
« WOLUWE SHOPPING CENTER »
OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2014

Wij hebben de eer U verslag uit te brengen over de uitvoering van de controleopdracht die ons werd toevertrouwd. Dit verslag omvat ons oordeel over de verrichtingen van het boekjaar en het getrouw beeld van de balans en de resultatenrekening.

VERKLARING OVER DE JAARREKENING ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben de controle uitgevoerd van de balans en de resultatenrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2014, opgesteld op basis van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van **42.108.837,28 euros** en waarvan de resultatenrekening afsluit met een te bestemmen winst van het boekjaar van **9.685.450,07 euros**.

Het opstellen van de jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer :

- het opzetten, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de balans en van de resultatenrekening die geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat ;
- het kiezen en toepassen van geschikte waarderingsregels en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze balans en resultatenrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de balans en de resultatenrekening geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat.

Overeenkomstig voornoemde controlenormen hebben wij rekening gehouden met de administratieve en boekhoudkundige organisatie van de stille handelsvennootschap, alsook met haar procedures van interne controle. Wij hebben van de verantwoordelijken en van het bestuursorgaan van de stille handelsvennootschap de voor onze controles vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij hebben op basis van steekproeven de verantwoording onderzocht van de bedragen opgenomen in de balans en de resultatenrekening.



Wij hebben de gegrondheid van de waarderingsregels, de redelijkheid van de betekenisvolle boekhoudkundige ramingen gemaakt door de stille handelsvennootschap, alsook de voorstelling van de balans en de resultatenrekening als geheel beoordeeld. Wij zijn van mening dat deze werkzaamheden een redelijke basis vormen voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel geven de balans en de resultatenrekening afgesloten op 31 december 2014 een getrouw beeld van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de stille handelsvennootschap, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

BIJKOMENDE VERKLARINGEN EN INLICHTINGEN

Het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, alsook het naleven door de stille handelsvennootschap van het statuut van het certificaat en het contract van de stille handelsvennootschap, vallen onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan.

Wij vullen ons verslag aan met de volgende bijkomende verklaringen en inlichtingen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring te wijzigen :

- Het beleidsverslag stemt overeen met de balans en de resultatenrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de positie van de stille handelsvennootschap, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.
- 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, wordt de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- Voor het overige dienen wij u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met het statuut van het certificaat of het contract van de stille handelsvennootschap zou zijn gedaan of genomen. De resultaatsverwerking stemt overeen met het contract van de stille handelsvennootschap.

Naninne, 23 april 2015

BV CVBA « F.C.G. BEDRIJFSREVISOREN »

Beheerscontroleur,

vertegenwoordigd door :



Louis-François BINON,
Bedrijfsrevisor.

Stille Handelsvennootschap WOLUWE SHOPPING CENTER

Verslag van de Beheerder – boekjaar 2014

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 2014 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, 21 april 2015

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 VAN DE HOUDERS VAN CERTIFICATEN

JAAR 2015 - BOEKJAAR 2014

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. 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>

Op dit ogenblik telt de raad van bestuur van Het Vastgoedcertificaat nv drie bestuurders die onafhankelijk zijn van AG Real Estate of haar groep.

3. Coupon nr. 67

De bijgaande rekeningen van de stille handelsvennootschap en het verslag van de beheerder tonen aan dat de nv Het Vastgoedcertificaat in juni 2015 een bedrag van € 7.720.568,56 zal ontvangen.

Dit bedrag, verminderd met € 3.639,27 als ontbrekende provisie voor directe kosten, hetzij € 7.716.929,29, zal als volgt worden verdeeld :

- 103.000 coupons aan € 73,92	€	7.613.760,00
- Algemene forfaitaire kosten	€	77.169,29
- Kosten voor betaalbaarstelling	€	26.000,00
	€	7.716.929,29

Coupon **nr. 67** zal op **24 juni 2015** betaalbaar worden gesteld naar rato van € 73,92 bruto d.i. € 55,44 na aftrek van de roerende voorheffing van 25%.

4. 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

Het Vastgoedcertificaat nv

Voor BVBA MARC VAN BEGIN
Bestuurder
Marc VAN BEGIN
Permanent vertegenwoordiger

William DE TROIJ
Bestuurder