STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP "WOLUWE SHOPPING CENTER"

VERSLAG VAN DE BEHEERDER VOOR HET 1ste SEMESTER 2017
(niet-geauditeerd)

Hierbij leggen wij U de niet-geauditeerde rekeningen voor van de stille handelsvennootschap per 30 juni 2017.

De huuropbrengsten kenden de volgende evolutie :

Huurinkomsten			
In € 1000	**30.06.2017**	**30.06.2016**	
Huur, canons en concessies	6.554,1	5.913,1	+10,8%
Mobiele vergoedingen en huren(12 maanden van het boekjaar t-1)	0	-40,7	n.s.
Sub-totaal recurrente inkomsten	6.554,1	5.872,4	+ 11,6%
Niet recurrente inkomsten	0	0	n.s.
TOTAAL	6.554,1	5.872,4	+ 11,6%

De recurrente huurinkomsten en canons voor het jaar 2017 blijven geraamd op ongeveer € 13 miljoen, onder voorbehoud van onvoorziene gebeurtenissen.

Zoals aangekondigd in het rapport van de Beheerder over het boekjaar 2016 omvat dit bedrag een post van ongeveer € 0,4 miljoen voor bruto huurinkomsten voor animatieactiviteit en exploitatie van de thermische installaties, inkomsten die aan de Beheerder en de stille handelsvennootschap toekomen sedert het in voege treden van het Beheerscontract begin oktober 2016.

Zoals vermeld en toegelicht in het rapport van de Beheerder over het boekjaar 2016 zijn de Beheerders van de stille handelsvennootschappen "Woluwe Shopping Center" en "Woluwe Uitbreiding" de verkoop aan het voorbereiden van de vastgoedactiva die het voorwerp zijn van de twee stille handelsvennootschappen en van de overeenstemmende certificaten. De agenten Jones Lang LaSalle en CBRE werden aangesteld als co-exclusieve makelaars in februari 2017. De procedure van de marktbevraging is lopende met het oog op de eventuele overdracht van elk van de vastgoedactiva gefinancierd door de uitgiften van certificaten van onroerende belegging. Deze procedure en de eventuele verkoop van de vaste activa zullen nog meerdere maanden in beslag nemen met als objectief deze transactie te realiseren voor het einde van dit jaar of begin volgend jaar.

*

* *

De aanpassingswerken aan de Woluwelaan en nl. de te realiseren fase tegenover het Shopping Center zijn lopende. De Beheerder heeft de bouwvergunning ontvangen voor de aanpassingswerken op het perceel van het shopping centrum nl. de zones voor ingangen en uitgangen van de parkings. De aanvang van deze werken is voorzien gedurende het 2de semester 2017.

Op basis van de aanbestedingen wordt momenteel het gedeelte van het totale budget dat ten laste valt van de Stille Handelsvennootschap geschat op meer dan € 2 miljoen. De besprekingen zijn momenteel lopende met het oog op het bepalen van het gedeelte dat ten laste kan genomen worden door de publieke overheden.

Bovendien heeft de Beheerder tijdens de werken middelen voorzien ten belope van € 250.000 voor 2017, om de commerciële acties en campagnes te ondersteunen in samenwerking met de Vereniging van Handelaren, teneinde het cliënteel aan te trekken gezien de tijdelijke impact van de werken op het aantal bezoekers aan het Centrum. Gedurende het eerste semester 2017 hebben de bezoekersaantallen een teruggang gekend van 5%. Na voltooiing van alle lopende mobiliteitswerken zou de kwaliteit van de toegang naar het Commercieel Centrum moeten verbeteren wat een impact zou moeten hebben op het aantal bezoekers.

Er wordt aan herinnerd dat de bouwaanvraag van het project Uitbreiding Noord geannuleerd werd door beslissing van de Raad van State. De perspectieven voor uitbreiding dienen opnieuw te worden geëvalueerd in functie van het initiatief aangekondigd door het Gemeentebestuur van Sint-Lambrechts-Woluwe om een wijziging voor te bereiden van een bestaand Bijzonder Plan van Aanleg (BPA), die een integratie voorziet van de percelen van het Woluwe Shopping Center waardoor een verdere ontwikkeling van de commerciële activiteit mogelijk wordt en duidelijk wordt omlijnd. Een dergelijke procedure kan twee jaar in beslag nemen ; indien deze slaagt zou dit meer juridische zekerheid moeten bieden en dit voornamelijk in het kader van eventuele uitbreidingen.

Tenslotte herinneren wij eraan dat gedurende het eerste semester, Devimo-Consult nv, vroeger filiaal van AG Real Estate een bedrijfstak heeft overgedragen aan AG Real Estate Property Management nv, omvattende een geheel van activa en passiva, met inbegrip van, onder andere, de beheermissie die door de Beheerder werd toegekend aan Devimo-Consult nv. Deze overdracht, van rechtswege overeenkomstig de Venootschapswetgeving, gaat gepaard met de overdracht van de beheersovereenkomst, de bijhorende contracten en het personeel dat aan deze missie is toegewezen. De beheermissie is bijgevolg verzekerd door de nv AG Real Estate Property Management aan dezelfde ongewijzigde voorwaarden en in alle continuïteit.

*

* *

Geen andere significante gebeurtenissen zijn geregistreerd die de situatie van de stille handelsvennootschap op substantiële wijze zou wijzigen.

De Beheerder,
De Vastgoedinvestering Woluwe Shopping Center nv

William De Troij
Bestuurder

André Sougné
Bestuurder

Voor akkoord,

Het Vastgoedcertificaat nv

Jean Cattaruzza
Président

William De Troij
Bestuurder

AG Real Estate Asset Management nv

William De Troij
Bestuurder

Voor Laurent Stalens BVBA
Bestuurder
Laurent Stalens
Permanent
vertegenwoordiger

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE SH.CENTER

ACTIVA

	30/06/17	31/12/16
III. Materiële vaste activa	**33.402.882,82**	**33.738.745,00**
RECHTEN OP TERREINEN	129.979,67	129.979,67
Uitbreiding Woluwe - 124,St Lambertusstraat	*66.576,96*	*66.576,96*
Uitbreiding Woluwe - 118,St Lambertusstraat	*18.800,27*	*18.800,27*
Woluwe - Floralienstraat	*44.602,44*	*44.602,44*
RECHTEN OP BEBOUWDE TERREINEN	24.789.352,48	24.789.352,48
Woluwe	*24.789.352,48*	*24.789.352,48*
RECHTEN OP BEBOUWDE TERREINEN (Afschrijvingen)	-10.326.051,25	-10.016.870,22
Woluwe	*-10.326.051,25*	*-10.016.870,22*
BIJKOMENDE KOSTEN	743.680,57	743.680,57
Expertise technische en commerciële studies	*240.456,72*	*240.456,72*
Dossier-en verrichtingskosten	*255.330,33*	*255.330,33*
Aankoop commissie	*247.893,52*	*247.893,52*
BIJKOMENDE KOSTEN (Afschrijvingen)	-309.782,27	-300.506,84
Afschrijvingen	*-309.782,27*	*-300.506,84*
BIJKOMENDE INVESTERINGEN	17.570.815,29	17.570.815,29
Renovatiekosten 2003	*21.468.829,80*	*21.468.829,80*
Renovatiekosten eigen aan Handelsvennootschap	*147.897,59*	*147.897,59*
Renovatiekosten ter laste van Woluwe Uitbreiding	*-4.761.120,76*	*-4.761.120,76*
Investeringen 2007	*715.208,66*	*715.208,66*
BIJKOMENDE INVESTERINGEN (afschrijvingen)	-314.266,15	-298.827,80
Investeringen 2007	*-314.266,15*	*-298.827,80*
INRICHTINGS-& GROTE ONDERHOUDSWERKEN	2.446.133,57	2.387.226,78
Diversen	*730.324,34*	*730.324,34*
Veiligheidsinstallatie	*73.354,15*	*73.354,15*
Investeringen 2009	*375.527,36*	*375.527,36*
Investeringen 2011	*404.680,30*	*404.680,30*
Investeringen 2013	*307.281,08*	*307.281,08*
Investeringen 2015	*456.662,96*	*456.662,96*
Investeringen 2016	*98.303,38*	*39.396,59*
INRICHTINGS-& GROTE ONDERHOUDSWERKEN (afschrijvingen)	-1.326.979,09	-1.266.104,93
Afschrijvingen	*-730.324,34*	*-730.324,34*
Veiligheidsinstallatie	*-73.354,15*	*-73.354,15*
Investeringen 2009	*-195.779,43*	*-183.274,37*
Investeringen 2011	*-143.175,22*	*-130.691,54*
Investeringen 2013	*-91.910,38*	*-79.354,19*
Investeringen 2015	*-89.584,11*	*-68.486,26*
Investeringen 2016	*-2.851,46*	*-620,08*

VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	**960.827,00**	**782.495,86**
KLANTEN	287.685,20	443.682,74
KREDIETNOTA'S	-	55.580,36
OP TE MAKEN FACTUREN	4.333,51	4.333,51
DUBIEUZE DEBITEUREN	50.498,04	27.147,68
LOPENDE REKENING BTW ADMINISTRATIE	29.109,21	44.925,26
TE ONTVANGEN OPBRENGSTEN	361.055,66	39.141,37
LOPENDE REKENING	152.228,62	91.768,18
ANDERE DIVERSE VORDERINGEN	71.896,00	71.896,00
TERUG TE VORDEREN ROERENDE VOORHEFFING	4.020,76	4.020,76
IX. Liquide middelen	**7.678.888,09**	**10.296.468,15**
LOPENDE REKENING BANKEN	7.678.888,09	10.296.468,15
X. Overlopende rekeningen	**154.185,85**	**468.529,97**
OVER TE DRAGEN KOSTEN	40.625,20	100.513,65
TE ONTVANGEN DIVERSE INKOMSTEN	113.560,65	368.016,32
TOTAAL ACTIVA	***42.196.783,76***	***45.286.238,98***

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE SH.CENTER

PASSIVA

	30/06/17	31/12/16
I. Uitgifte certificaten	**25.533.033,05**	**25.533.033,05**
VENNOTEN	25.533.033,05	25.533.033,05
Het Vastgoedcertificaat NV	*25.533.033,05*	*25.533.033,05*
IX. Schulden op ten hoogste één jaar	**15.636.097,21**	**18.708.017,02**
LEVERANCIERS	323.555,47	189.357,92
TE ONTVANGEN FACTUREN	710.751,63	119.488,23
OP TE STELLEN KREDIETNOTA'S	-	12.400,94
ONTVANGEN PROVISIES HUURDERS	906,74	-
LOPENDE REKENING BTW-ADMINISTRATIE	3,07	-
TOEWIJZING VENNOTEN	14.088.402,75	17.866.512,64
ONTVANGEN HUURWAARBORGEN	481.740,12	481.740,12
ANDERE DIVERSE SCHULDEN	30.737,43	7.293,04
ONTVANGEN NIET-VERVALLEN HUUR OF VERGOEDINGEN	-	31.224,13
X. Overlopende rekeningen	**1.027.653,50**	**1.045.188,91**
OVER TE DRAGEN HUUROPBRENGSTEN & VERGOEDINGEN	956.929,97	974.186,94
OVER TE DRAGEN OPBRENGSTEN	70.723,53	71.001,97
TOTAAL PASSIVA	***42.196.783,76***	***45.286.238,98***

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE SH.CENTER

	01/01/17 30/06/17	01/01/16 30/06/16
KOSTEN		
II. Bedrijfskosten	**2.045.335,04**	**1.095.226,40**
HUUR EN/OF VERGOEDINGEN	5.998,50	5.893,40
VERZEKERINGEN GEBOUWEN	13.210,69	10.533,34
ONDERHOUD, HERSTELLINGEN	-6.562,50	-
INRICHTINGS-EN VERBETERINGSWERKEN	5.041,07	17.112,03
BEHEERSCOMMISSIE	541.396,49	200.835,61
DIVERSE HONORARIA	572.103,98	139.671,59
HONORARIA VOOR CONTROLE	1.341,56	1.333,74
ANDERE DIVERSE KOSTEN	596,59	1.613,40
DIVERSE BIJDRAGEN	44.312,34	-
KOSTEN VOOR PUBLIC RELATIES	58.742,44	14.818,60
AFSCHRIJVINGEN RECHTEN OP BEBOUWDE TERREINEN	309.181,03	254.558,68
AFSCHRIJVINGEN BIJKOMENDE KOSTEN	9.275,43	7.636,76
AFSCHRINVINGEN BIJKOMENDE INVESTERINGEN	15.438,35	15.438,34
AFSCHRIJV.OP INRICHTINGS & GROTE ONDERHOUDSWERKEN	60.874,16	57.596,54
ONROERENDE VOORHEFFING	291.118,00	257.000,00
GEMEENTEBELASTINGEN	15,15	-
GEWESTBELASTINGEN	111.855,00	110.500,00
REGULARISATIE BTW NIET AFTREKBAAR	-	684,37
DOOR TE REKENEN KOSTEN	11.396,76	-
V. Financiële kosten	**224,00**	**10,61**
DIVERSE FINANCIËLE KOSTEN	224,00	10,60
AFRONDINGSVERSCHILLEN	-	0,01
XI. Exploitatiesaldo van het boekjaar	**4.926.102,63**	**5.113.743,79**
EXPLOITATIESALDO VAN DE PERIODE	4.926.102,63	5.113.743,79
TOTAAL KOSTEN	***6.971.661,67***	***6.208.980,80***

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE SH.CENTER

	01/01/17 30/06/17	01/01/16 30/06/16
OPBRENGSTEN		
I. Bedrijfsopbrengsten	**6.971.161,85**	**6.204.189,59**
HUUR EN/OF VERGOEDINGEN	6.299.685,23	5.623.025,57
DIVERSE HUUROPBRENGSTEN	254.440,41	249.347,02
TERUGGEVORDERDE ONROERENDE VOORHEFFING	282.751,77	249.290,00
ANDERE TERUGGEVORDERDE ALGEMENE KOSTEN	50.858,35	11.717,00
TERUGGEVORDERDE LASTEN BIJ HUURDERS	12.423,11	-
TERUGGEVORDERDE GEWESTBELASTINGEN	71.002,98	70.810,00
IV. Financiële opbrengsten	**499,82**	**4.791,21**
INTREST OP BANKREKENINGEN	499,82	4.791,21
XI. Exploitatiesaldo van het boekjaar		
TOTAAL OPBRENGSTEN	***6.971.661,67***	***6.208.980,80***

Stille Handelsvennootschap WOLUWE SHOPPING CENTER

Verslag van de Beheerder – 1ste semester 2017

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

1. De financiële staat die opgesteld is op 30 juni 2017 in overeenstemming met de boekhoudnormen die van toepassing zijn, geeft een getrouw beeld van het patrimonium, van de financiële toestand en de resultaten van de stille handelsvennootschap.

2. Het halfjaarlijks verslag van de Beheerder bevat een getrouwe uiteenzetting van informatie die er moet in voorkomen.

Brussel, 22 augustus 2017

William DE TROIJ
Bestuurder

Michel PLEEECK
Bestuurder

André SOUGNE
Bestuurder