STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP
« WOLUWE SHOPPING CENTER »
IN LIQUIDATIE

VERSLAG VAN DE BEHEERDER VOOR HET 1ste SEMESTER 2018

Ingevolge de overdracht op 1 maart 2018 van de zakelijke rechten door De Vastgoedinvestering Woluwe Shopping Center, Beheerder van de stille handelsvennootschap "Woluwe Shopping Center", is de stille handelsvennootschap in vereffening getreden. (Cfr titel I hierna « WAARDERING GEBOUW EN OVERDRACHT»).

Hierbij leggen wij u de rekeningen voor van de stille handelsvennootschap van 1 januari tot 30 juni 2018. De rekeningen werden niet geauditeerd en zijn opgesteld volgens de boekhoudnormen die van toepassing zijn in België (cfr. titel II hierna REKENIGEN OP 30 JUNI 2018).

I. WAARDERING EN OVERDRACHT GEBOUW

Wij herinneren eraan dat er door Beheerder een verkoopprocedure georganiseerd werd, met tussenkomst van de co-exclusieve makelaars JLL en CBRE, met oog op de overdracht van de zakelijke rechten van elk van de vastgoedactiva gefinancierd door de uitgiften van vastgoedcertificaten "Woluwe Shopping Center" en "Woluwe Uitbreiding".

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

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

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

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

De authentieke akte van overdracht werd verleden op 1 maart 2018. Bij deze gelegenheid heeft de Beheerder de som van € 302 miljoen ontvangen voor de rekening van de stille handelsvennootschap "Woluwe Shopping Center".

Rekening houdend met de kosten die gepaard gaan met de transactie van overdracht van € 1.811.076(1) op 30 juni 2018 waarvan € 1.124.828 honoraria voor de makelaars, zou de netto opbrengst van de overdracht ongeveer € 300.188.924 moeten bedragen.

II. REKENINGEN OP 30 JUNI 2018

Het exploitatiesaldo van het eerste semester 2018 op basis van de niet geauditeerde rekeningen op 30 juni 2018 bedraagt € 268.642.592,35. Dit exploitatiesaldo omvat het courante resultaat van januari en februari 2018 van 1.567.468,08[2] en een niet courant resultaat van € 267.075.124,27.

Het niet courante resultaat vloeit voort uit de verkoopprijs van € 302.000.000 verminderd met de kosten voor overdracht ten laste van het boekjaar 2018, hetzij€ 1.216.099,98 en verminderd met de boekwaarde van de materiële vaste activa (vóór overdracht) van € 33.708.775,75.

Het exploitatiesaldo op 30 juni van € 268.642.592,35, vermeerderd met het saldo van de oorspronkelijke uitgifte, hetzij € 25.533.033,05 en te verdelen saldo op eind 2017 van € 19.451.101,03 geeft een totaal te verdelen bedrag van € 313.626.726,43 vóór imputatie van de uitkeringen die werden verricht gedurende het 1ste semester 2018.

Zoals weergegeven in bijgevoegde rekeningen op 30 juni 2018 in bijlage, en rekening houdend met de twee uitkeringen uitgevoerd op 14 maart 2018 van respectievelijk € 11.909.338,97 (courante resultaat) en van € 270.445.273,80 (voorschot op het liquidatieresultaat), blijft er nog € 31.272.113,66 te verdelen op 30 juni 2018.

Een bedrag van ongeveer € 0,5 miljoen zal worden aangewend om de komende netto uitgaven te dekken in het kader van de verbintenissen van de Beheerder tegenover de koper voor de voltooiing van bepaalde werken.

---

[1] Waarvan € 594.976 ten laste genomen van het boekjaar 2017. Deze bedragen bevatten een gedeelte van de niet terugvorderbare BTW.

[2] Niet inbegrepen, de komende uitgaven na 30.06.2018 in het kader van de verbintenissen van de Beheerder tegenover de koper om bepaalde werken te beëindigen. Het saldo van deze werken dat ten laste moet worden genomen wordt geraamd op ongeveer € 0,5 miljoen

III. PERSPECTIEVEN

Rekening houdende met de uitkeringen op 14 maart 2018 (cfr Titel II, hiervoor), wordt het overblijvende netto-actief per eind juni 2018 van de stille handelsvennootschap geschat op € 31,3 miljoen.

Rekening houdende met de voorzichtigheid die vereist is in hoofde van de Beheerder in zijn rol van vereffenaar, wordt dit nog uit te keren saldo tijdelijk ingehouden met het oog op de liquidatieverrichtingen en zou dit, onder voorbehoud van onvoorziene omstandigheden, worden uitgekeerd in één of meerdere verdelingen binnen de twee jaar.

De Beheerder,

De Vastgoedinvestering Woluwe Shopping Center nv

William DE TROIJ
Bestuurder

Michel PLEECK
Bestuurder

Voor akkoord,

Het Vastgoedcertificaat nv

Jean CATTARUZZA
Bestuurder

William DE TROIJ
Bestuurder

AG Real Estate Asset Management nv

William DE TROIJ
Bestuurder

Voor BVBA LAURENT STALENS
Bestuurder
Laurent Stalens
Permanent vertegenwoordiger

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE SH.CENTER

ACTIVA

	30/06/18	31/12/17
III. Materiële vaste activa	**-**	**33.669.770,82**
RECHTEN OP TERREINEN	-	129.979,67
Uitbreiding Woluwe - 124,St Lambertusstraat	-	*66.576,96*
Uitbreiding Woluwe - 118,St Lambertusstraat	-	*18.800,27*
Woluwe - Floralienstraat	-	*44.602,44*
RECHTEN OP BEBOUWDE TERREINEN	-	24.789.352,48
Woluwe	-	*24.789.352,48*
RECHTEN OP BEBOUWDE TERREINEN (Afschrijvingen)	-	-10.573.491,84
Woluwe	-	*-10.573.491,84*
BIJKOMENDE KOSTEN	-	743.680,57
Expertise technische en commerciële studies	-	*240.456,72*
Dossier-en verrichtingskosten	-	*255.330,33*
Aankoop commissie	-	*247.893,52*
BIJKOMENDE KOSTEN (Afschrijvingen)	-	-317.205,48
Afschrijvingen	-	*-317.205,48*
BIJKOMENDE INVESTERINGEN	-	17.970.815,29
Renovatiekosten 2003	-	*21.868.829,80*
Renovatiekosten eigen aan Handelsvennootschap	-	*147.897,59*
Renovatiekosten ter laste van Woluwe Uitbreiding	-	*-4.761.120,76*
Investeringen 2007	-	*715.208,66*
BIJKOMENDE INVESTERINGEN (afschrijvingen)	-	-329.704,49
Investeringen 2007	-	*-329.704,49*
INRICHTINGS-& GROTE ONDERHOUDSWERKEN	-	2.651.846,45
Diversen	-	*730.324,34*
Veiligheidsinstallatie	-	*73.354,15*
Investeringen 2009	-	*375.527,36*
Investeringen 2011	-	*404.680,30*
Investeringen 2013	-	*307.281,08*
Investeringen 2015	-	*456.662,96*
Investeringen 2016	-	*127.768,19*
Investeringen 2017	-	*176.248,07*
INRICHTINGS-& GROTE ONDERHOUDSWERKEN (afschrijvingen)	-	-1.395.501,83
Afschrijvingen	-	*-730.324,34*
Veiligheidsinstallatie	-	*-73.354,15*
Investeringen 2009	-	*-208.284,49*
Investeringen 2011	-	*-155.658,89*
Investeringen 2013	-	*-104.466,56*
Investeringen 2015	-	*-110.681,96*
Investeringen 2016	-	*-7.436,99*
Investeringen 2017	-	*-5.294,45*
VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	**666.831,62**	**2.212.795,82**
KLANTEN	-205.051,37	819.225,76
KREDIETNOTA'S	5.016,00	5.446,01
OP TE MAKEN FACTUREN	183.181,69	135.153,63
ONTVANGEN VOORSCHOTTEN	.0,00	3.429,44
DUBIEUZE DEBITEUREN	26.140,51	88.389,42
LOPENDE REKENING BTW ADMINISTRATIE	407.992,84	-
TE ONTVANGEN OPBRENGSTEN	105.715,56	17.536,22
LOPENDE REKENING	70.298,37	1.070.077,32
ANDERE DIVERSE VORDERINGEN	71.896,00	71.896,00
TERUG TE VORDEREN ROERENDE VOORHEFFING	1.642,02	1.642,02
IX. Liquide middelen	**31.461.518,10**	**10.946.895,62**
32D+ Rekening	28.382.449,10	-
LOPENDE REKENING BANKEN	3.079.069,00	10.946.895,62
X. Overlopende rekeningen	**461.295,80**	**503.868,84**
OVER TE DRAGEN KOSTEN	-	42.574,22
TE ONTVANGEN DIVERSE INKOMSTEN	461.295,80	461.294,62
TOTAAL ACTIVA	***32.589.645,52***	***47.333.331,10***

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE SH.CENTER

PASSIVA

	30/06/18	31/12/17
I. Uitgifte certificaten	**-**	**25.533.033,05**
VENNOTEN	-	25.533.033,05
Het Vastgoedcertificaat NV	-	*25.533.033,05*
IX. Schulden op ten hoogste één jaar	**32.518.921,99**	**20.628.085,47**
LEVERANCIERS	398.776,16	437.717,19
TE ONTVANGEN FACTUREN	116.065,57	247.640,02
ONTVANGEN PROVISIES HUURDERS	-820,50	-
TE BETALEN ONROERENDE VOORHEFFING	654.004,09	-
TOEWIJZING VENNOTEN	31.272.113,66	19.451.101,03
ONTVANGEN HUURWAARBORGEN	71.490,12	481.740,12
ANDERE DIVERSE SCHULDEN	7.292,89	9.887,11
X. Overlopende rekeningen	**70.723,53**	**1.172.212,58**
OVER TE DRAGEN HUUROPBRENGSTEN & VERGOEDINGEN	-	994.899,37
TOE TE REKENEN KOSTEN	-	106.589,68
OVER TE DRAGEN OPBRENGSTEN	70.723,53	70.723,53
TOTAAL PASSIVA	***32.589.645,52***	***47.333.331,10***

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE SH.CENTER

KOSTEN

	01/01/18 30/06/18	01/01/17 30/06/17
II. Bedrijfskosten	**2.223.623,65**	**2.045.335,04**
HUUR EN/OF VERGOEDINGEN	2.039,87	5.998,50
VERZEKERINGEN GEBOUWEN	1.640,84	13.210,69
ONDERHOUD, HERSTELLINGEN	242,71	-6.562,50
INRICHTINGS-EN VERBETERINGSWERKEN	616.460,64	5.041,07
IT SERVICES	1.662,89	-
DIVERSE COMMISSIE	1.124.827,66	-
BEHEERSCOMMISSIE	118.530,71	541.396,49
DIVERSE HONORARIA	155.757,08	572.103,98
HONORARIA VOOR CONTROLE	1.338,95	1.341,56
ANDERE DIVERSE KOSTEN	27,50	596,59
DIVERSE BIJDRAGEN	14.742,11	44.312,34
KOSTEN VOOR PUBLIC RELATIES	76.073,74	58.742,44
AFSCHRIJVINGEN RECHTEN OP BEBOUWDE TERREINEN	-	309.181,03
AFSCHRIJVINGEN BIJKOMENDE KOSTEN	-	9.275,43
AFSCHRINVINGEN BIJKOMENDE INVESTERINGEN	-	15.438,35
AFSCHRIJV.OP INRICHTINGS & GROTE ONDERHOUDSWERKEN	-	60.874,16
ONROERENDE VOORHEFFING	110.051,07	291.118,00
GEMEENTEBELASTINGEN	-	15,15
GEWESTBELASTINGEN	-	111.855,00
DIVERSES EXPLOITATIEKOSTEN	200,00	
DOOR TE REKENEN KOSTEN	-	11.396,76
ROERENDE VOORHEFFING OP BANKINTRESTEN	27,88	
V. Financiële kosten	**208,07**	**224,00**
DIVERSE FINANCIËLE KOSTEN	208,07	224,00
VIII. Uitzonderlijke kosten	**16.297,60**	**-**
ANDERE UITZONDERLIJKE KOSTEN	16.297,60	-
XI. Exploitatiesaldo van het boekjaar	**268.642.592,35**	**4.926.102,63**
EXPLOITATIESALDO VAN DE PERIODE	268.642.592,35	4.926.102,63
TOTAAL KOSTEN	***270.882.721,67***	***6.971.661,67***

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE SH.CENTER

	01/01/18 30/06/18	01/01/17 30/06/17
OPBRENGSTEN		
I. Bedrijfsopbrengsten	**2.591.404,50**	**6.971.161,85**
HUUR EN/OF VERGOEDINGEN	2.012.398,45	6.299.685,23
DIVERSE HUUROPBRENGSTEN	86.401,18	254.440,41
ANDERE UITBATINGSOPBRENGSTEN	590,64	-
TERUGGEVORDERDE ONROERENDE VOORHEFFING	105.715,56	**282.751,77**
ANDERE TERUGGEVORDERDE ALGEMENE KOSTEN	179.027,00	50.858,35
TERUGGEVORDERDE LASTEN BIJ HUURDERS	8.645,67	12.423,11
TERUGGEVORDERDE REGIONALE TAKSEN	198.626,00	71.002,98
IV. Financiële opbrengsten	**92,92**	**499,82**
INTREST OP BANKREKENINGEN	92,92	499,82
V. Andere financiële opbrengsten	**-**	**-**
DIVERSE FINANCIËLE OPBRENGSTEN	-	-
VII. Uitzonderlijke Opbrengsten	**268.291.224,25**	**-**
MEERWAARDEN OP REALISATIE MATERIËLE VASTE ACTIVA	268.291.224,25	-
XI. Exploitatiesaldo van het boekjaar		
TOTAAL OPBRENGSTEN	***270.882.721,67***	***6.971.661,67***

Stille Handelsvennootschap WOLUWE SHOPPING CENTER
in liquidatie
Verslag van de Beheerder – 1ste semester 2018

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 2018 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, 24 augustus 2018

William DE TROIJ
Bestuurder

Michel PLEEECK
Bestuurder

NV JADRE
Bestuurder
Philippe Decleire
Permanent vertegenwoordiger

BVBA Marc Van Begin
Bestuurder
Marc Van Begin
Permanent vertegenwoordiger

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP "WOLUWE SHOPPING CENTER" IN LIQUIDATIE

VERSLAG AAN TITULARISSEN VAN CERTIFICATEN

JAAR 2018 - BOEKJAAR 2018

1. Bijwerking prospectus sedert de uitgifte

*1989 :
- Splitsing in 5 van het certificaat.
- Introductie van het certificaat op de bijkomende Veilingen van de Beurs van Brussel.

*1991 :
- Overeenkomstig de wet van 7 december 1990, notering van het certificaat op de tweede markt van de Beurs van Brussel.

* 2009 :
- Er werd beslist op de Buitengewone Vergadering van de certificaathouders Woluwe Shopping Center van 30 januari 2009 de oorspronkelijke vervaldag van de Stille Handelsvennootschap te verlengen van 31 januari 2009 tot 31 januari 2014.

* 2013 :
- Er werd beslist op de Buitengewone Vergadering van de certificaathouders Woluwe Shopping Center van 25 oktober 2013 de oorspronkelijke vervaldag van de Stille Handelsvennootschap te verlengen van 31 januari 2014 tot 31 januari 2019.

* 2018:
- De uitgifte werd in liquidatie gesteld in maart 2018. Betaling van een liquidatievoorschot op 14 maart 2018, met inbegrip van de kapitaalsterugbetaling van € 247,89 per certificaat.

2. Intern controlesysteem en risicobeheer

De voornaamste kenmerken van het interne controlesysteem en het risicobeheer, onder meer in het kader van de procedure voor het opstellen van de financiële informatie, worden gedetailleerd weergegeven in het contract van de stille handelsvennootschap en het statuut van het certificaat geïntegreerd in het uitgifteprospectus alsmede in het jaarrapport van de nv Het Vastgoedcertificat, waarnaar hier verwezen wordt.

3. Governance charter van de uitgever van vastgoedcertificaten die worden verhandeld op een gereglementeerde markt

Het Vastgoedcertificaat nv heeft een "governance charter" aangenomen die de regels, de methodes, de procedures en de manier waarop de functies binnen de vennootschap worden uitgeoefend beschrijft. Dit charter heeft geen wijzigende impact op de tekst van het statuut van vastgoedcertificaat uitgegeven door Het Vastgoedcertificaat. Het charter kan worden geraadpleegd op het volgende internet adres: http://www.agrealestate.eu/nl/investment/Paginas/Vastgoedcertificaten.aspx.

4. Coupon nr. 70

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

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

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

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

5. Coupon nr. 71

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

Dit bedrag werd als volgt worden verdeeld :

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

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

6. Evolutie coupons vanaf 1980 tot 2000

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

6. Evolutie coupons vanaf 2001

Jaar van betaalbaarstelling	Coupon nr.	Bruto	Terugbetaling	Netto
		En €		
2001	53	57,40	0	43,05
2002	54	60,00	0	45,00
2003	55	60,72	0	45,54
2004	56	61,48	0	46,11
2005	57	62,24	0	46,68
2006	58	63,00	0	47,25
2007	59	63,76	0	47,82
2008	60	64,52	0	48,39
2009	61	65,48	0	49,11
2010	62	66,44	0	49,83
2011	63	67,76	0	50,82
2012	64	69,12	0	51,84
2013	65	70,96	0	53,22
2014	66	72,80	0	54,60
2015	67	73,92	0	55,44
2016	68	75,95	0	55,44
2017	69	79,20	0	55,44
2018	70	108,03	0	75,62
2018	71	2.468,26	247,89	1.802,15

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

Op basis van de elementen en ramingen in het hiervoor opgenomen rapport van de Beheerder, zouden de toekomstige liquidatieverrichtingen moeten leiden, onder voorbehoud van onvoorziene omstandigheden tengevolge van onzekerheden in de liquidatieperiode en de eventuele aanpassingen van de definitieve afrekeningen, tot de betaling per certificaat "Woluwe Shopping Center" (coupons nrs. 72 en volgenden) van ongeveer € 251 bruto of ongeveer € 176 netto na inhouding van de roerende voorheffing van 30 %.

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

Het Vastgoedcertificaat nv

Jean CATTARUZZA
Bestuurder

William DE TROIJ
Bestuurder