

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP "WOLUWE SHOPPING CENTER"

VERSLAG VAN DE BEHEERDER VOOR HET BOEKJAAR 2013

Huurtoestand

Op 31 december 2013 was het commercieel centrum voor 100% bezet.

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

Huuropbrengsten			
€ x 1000	2013	2012	Vershil %
<i>Basishuuropbrengsten</i>	10.538,8	10.279,6	+2,52%
<i>Mobiele huuropbrengsten</i>	148,2	216,1	N.S.
<i>Subtotaal</i>	10.687,0	10.495,7	+1,82%
<i>Niet recurrente inkomsten</i>	300,0	345,0	N.S.
<i>Totaal</i>	10.987,0	10.840,7	+1,35%

Het geheel van de recurrente en niet recurrente huurinkomsten in 2013 bedraagt € 11 miljoen, tegenover € 10,8 miljoen voor het jaar 2012. De niet recurrente inkomsten voor het boekjaar 2013 bedragen € 300.000. Deze niet recurrente inkomsten zijn samengesteld uit een bedrag betaald door de handelaars voor het in gebruik nemen van handelsruimtes via nieuwe huurcontracten. Van dit bedrag worden de bedragen in mindering gebracht die in de loop van het boekjaar betaald werden door onze vennootschap ten belope van € 250.000 om de rechten te recupereren op bepaalde lokalen met het oog op herverhuur. De herverhuuringen werden gerealiseerd mits een stijging van de huurprijs van € 70.000/jaar tegenover de vorige huurprijs.

Het zakencijfer van de handelaars in het Woluwe Shopping Center kende in 2013, op vergelijkbare basis in 2012, een lichte terugval van ongeveer 1%

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 2014 geraamd op ongeveer € 11,2 miljoen.

Renovatiewerken

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⁾. De lopende bankkredietlijn die diende als gedeeltelijke financiering van de renovatiewerken kwam op haar vervaldag begin 2012. Deze kredietlijn werd verlengd voor een periode van 3 jaar en werd teruggebracht naar € 8,3 miljoen.

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.

Gedurende het boekjaar 2013 heeft de Beheerder een bedrag betaald van € 391.423,39 voor stedenbouwkundige lasten verbonden aan de renovatiewerken van het commercieel centrum en de gerealiseerde parkings in 2003-2004. Bij de vergunning waaronder de werken uitgevoerd werden diende men rekening te houden met stedenbouwkundige lasten. Deze betreffen een verplichting tegenover de gemeentelijke autoriteiten voor de tussenkomst in een toekomstige inrichting van de St. Lambertstraat gelegen aan de achterkant van het commercieel centrum en die er toegang verschaft met twee ingangen/uitgangen. Bij beslissing van 6 juni 2013, heeft de gemeente van Sint-Lambrechts-Woluwe een bedrag vastgelegd voor deze stedenbouwkundige heffingen van € 521.897,85, waarvan het aandeel van de Beheerder, volgens de gebruikelijke verdeelsleutel van de vroegere renovatiewerken 75% bedraagt. Dit bedrag werd geactiveerd op de balans.

In een eerste stadium heeft de beheerder geopteerd om verzet aan te tekenen tegen het bedrag dat gevorderd werd door de Gemeente met als reden het onevenredige niveau van de last t.a.v. het onderwerp van de vergunningsaanvraag afgeleverd in 2003. Echter heeft de Beheerder de kansen op succes en de mogelijkheid om verzet aan te tekenen herzien rekening houdend met het belang voor het Commercieel Centrum dat de realisatie van de toekomstige inrichting van de St. Lambrechtsstraat in samenspraak met de Gemeente en met de buurt gebeurt en met respect voor de verschillende functies van deze straat : toegang tot de residentiële wijk, tot het Commercieel Centrum en leveringspunt voor bepaalde handelaars. Anderzijds is de Beheerder van mening dat een constructieve houding tegenover het mobiliteitsaspect voorrang heeft zowel op niveau van de lopende effectenstudie in het kader van de procedure van de vergunning voor Uitbreiding Noord als in het kader van de verlenging van de milieuvergunning die in 2018 vervalt. De Beheerder heeft bijgevolg besloten afstand te doen van het verzet.

Concessie van de parking

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 te versterken voor de toekomst door een uitbreiding van een verdere diversifiëring van het commerciële aanbod en aan commerciële ruimte. Deze strategie beantwoordt aan de vraag van nieuwe merken om zich in Woluwe Shopping Center te kunnen vestigen en dient het commerciële complex zich beter te positioneren in het licht van nieuwe handelskernen of opkomende commerciële centra.

De realisatie van de uitbreiding is afhankelijk van het behalen van een akkoord met de aangrenzende eigenaars. Het voorwaardelijk akkoord met hen 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⁾. De ingediende aanvraag in december 2006 voor de bouwvergunning en milieuvergunning resulteerden in een weigering in april 2009.

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.

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 en 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.

De kosten die in 2013 ten laste genomen werden in het kader van het project “Uitbreiding Noord”, voornamelijk het opstellen en indienen van de nieuwe bouwvergunning, belopen € 290.939 BTW Incl. Sedert begin 2003 beloopt het totaal van alle kosten die ten laste genomen werden in het kader van de uitbreiding op 31 december 2013 op € 2.784.998 waarvan ongeveer € 2,5 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 € 0,9 miljoen.

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

Op dit ogenblik werd nog geen beslissing genomen wat betreft de latere realisatie van het project van uitbreiding.

Evolutie van contractueel kader met de aanpalende eigenaars van het gebouw

Zoals aangekondigd in het rapport van de Beheerder over het boekjaar 2012 zijn de vier huidige eigenaars, De Vastgoedinvestering Woluwe Shopping Center, De Vastgoedinvestering Woluwé Uitbreiding, Agridec en AG Insurance, sedert de vorige vergunningsaanvraag voor de Uitbreiding Noord dan ook gestart met een onderlinge denkoefening naar het meest geschikte contractuele kader tussen hen met respect voor de oorspronkelijke overeenkomsten.

Gezien de evolutie in de werking van het Shopping Center sinds haar oprichting in 1968, is het oorspronkelijke contractuele kader, bepaald 45 jaar geleden, gedeeltelijk verouderd en bevatte bepalingen die nu moeilijk uit te voeren of af te dwingen zijn. Deze situatie veroorzaakte onduidelijkheden en juridische onzekerheden die op termijn een risico kunnen inhouden wat betreft de liquiditeit van de verschillende eigendommen, hun ontwikkeling en bijgevolg ook hun waarde.

3) De huidige milieuvergunning vervalt in 2017.

Gedurende het jaar 2012 hebben de partijen een nieuw kader bepaald gebaseerd op (1) een wederzijdse en niet-exclusieve erfdienstbaarheid tussen de eigenaars op de gemeenschappelijke ruimtes van het complex (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.

De ondertekening van de akte die een nieuw contractueel kader vormt tussen de vier entiteiten-eigenaars vond plaats begin 2014.

De basisprincipes van deze akte kunnen als volgt samengevat worden :

- De vier partijen stellen onderling wederzijdse kosteloze en niet exclusieve erfdienstbaarheden op de gemeenschappelijke delen gelegen in hun eigendom;
- Deze erfdienstbaarheden zijn onderhevig aan een tussentijdse vervaldag op 4 september 2067 d.w.z de vervaldag vastgelegd in het oorspronkelijk contractueel kader bij de stichting van het commercieel centrum. Ingeval van beëindiging van deze erfdienstbaarheden op deze datum, verbinden de partijen, in gemeenschappelijk akkoord, nieuwe leefregels op te stellen;
- De eigenaars stemmen in met de werkingsmodaliteiten van het commercieel centrum en dit overeenkomstig de clausules van de bestaande type-huurovereenkomst die aan te nemen zijn door de eigenaars-huurders.

Zoals aangekondigd in het rapport van de Beheerder over het boekjaar 2012, werd er ter gelegenheid van de actualisatie van het contractueel kader tussen eigenaars, voor het project Uitbreiding Noord, een goedkeuring bekomen vanwege AG Insurance en Agridec, de twee naburige eigenaars van het gebouw waarvan een voorafgaandelijke goedkeuring van het project nodig was vóór haar eventuele realisatie op de zone van de buitenparking 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.

De principes van het door De Vastgoedinvestering Woluwe Shopping Center bereikte akkoord, kunnen als volgt worden samengevat :

- Onherroepelijke toestemming door AG Insurance en Agridec voor de eventuele realisatie van de Uitbreiding Noord (en ook voor de eventuele aanpassingen aan dit programma zonder afbreuk te doen aan de belangen van beide voornoemde partijen);
- Verbintenis van De Vastgoedinvestering Woluwe Shopping Center om geen afstand te doen van het perceel "Hymans" waarop het project Noord-Uitbreiding kan worden gerealiseerd teneinde te vermijden dat er een bijkomende eigenaar wordt geïntroduceerd in het complex. Deze verbintenis is niet geldig in het kader van een eventuele uitgifte van een nieuw vastgoedcertificaat;
- De kwaliteit van afwerking en architectuur van de Uitbreiding-Noord moeten zo gelijkwaardig als mogelijk zijn aan de bestaande afwerking teneinde een homogeen geheel te behouden ;
- Uniciteit van de algemene bestaande voorwaarden van het type-huurcontract en de toegepaste voorwaarden op de gemeenschappelijke delen van het commercieel centrum met het in gemeenschap brengen en verdelen van de huurlasten over alle handelaars van het commercieel centrum, met inbegrip van de eventuele toekomstige uitbreiding. Een bijzondere modaliteit beschermt eventueel huurders van het bestaande centrum tegen een verhoging van de prijs/m² inzake huurderslasten verschuldigd door specifieke factoren eigen aan het bouwen van de Uitbreiding Noord.
Wederzijdse verbintenis beperkt in de tijd, tussen De Vastgoedinvestering Woluwe Shopping Center, AG Insurance en Agridec om niet te contracteren met huurders die reeds aanwezig zijn in hun respectievelijke eigendommen;

- Nieuwe gemeenschappelijke ruimten gecreëerd in het kader van de Uitbreiding zullen onderhevig zijn aan de akte van erfdiensbaarheid hiervoor vermeld met oog op de wederzijdse toegankelijkheid voor elke eigenaar tot de gemeenschappelijke delen van het huidige Woluwe Shopping Center en de toekomstige uitbreiding waaronder de malls en parkings.

In de mate dat het geheel van eigenaars momenteel, Agridec, AG Insurance, De Vastgoedinvestering Woluwe Shopping Center en de Vastgoedinvestering Woluwe Uitbreiding entiteiten zijn gerelateerd aan de Beheerder en aan de uitgever van het certificaat, heeft de Beheerder ervoor gezorgd dat de raad van bestuur, met de bestuurders die onafhankelijk zijn bij 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 2013

Wij leggen U de rekeningen voor van de stille handelsvennootschap voor de periode van 1 januari tot 31 december 2013.

Zoals hierboven vermeld bedragen de recurrente en niet recurrente huurinkomsten dit jaar € 10.987.020 tegenover € 10.840.740 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 € 659.221,24. Rekening houdend met de onderhoudskosten voor aanpassingswerken en verbeteringswerken die voor dit boekjaar € 154.640,61 bedragen, werd ook een effectieve afschrijving geboekt op de oorspronkelijke investering vermeld op het actief van de stille handelsvennootschap voor € 504.580,63. 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 2013 werd een bedrag van € 620.113 geactiveerd. Dit bedrag heeft betrekking op de stedenbouwkundige heffingen verbonden aan de bouwvergunning van 2003 (cf. titel "Renovatiewerken" hiervoor) en waterdichtingswerken.

Na boeking van de andere exploitatiekosten en rekening houdend met het financieel resultaat van € -7.356 vertonen de rekeningen van de stille handelsvennootschap, afgesloten per 31 december 2013, een exploitatiesaldo van € 9.056.572,70 tegenover € 9.020.054,47 voor het boekjaar 2012.

Dit bedrag vermeerderd met de overdracht van € 3.591.780,09 geeft een schuldsaldo t.a.v. de vennoten van € 12.648.352,79. De heropening van de rekening vennoten van € 4.604.593,9 geeft een te verdelen bedrag van € 8.043.758,89 dat als volgt aan de vennoten zal gestort worden in de loop van de maand juni 2014 :

- aan de nv Het Vastgoedcertificaat	95%	€ 7.641.570,96
- aan de nv De Vastgoedinvestering Woluwe S.C.	3%	€ 241.312,76
- aan de nv AG Real Estate Asset Management	2%	€ 160.875,17
		€ 8.043.758,89

4) Het totaal van de materiële vaste activa op het actief van € 35.144.092,78 vergeleken met de oorspronkelijke financiële inbreng van de vennoten op het passief van € 25.533.033,05, tonen een saldo van € 9.611.060 van kosten voor werken op het activa dat nog moet opgenomen worden in 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 zal geschieden 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 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

Voor akkoord,

Het Vastgoedcertificaat nv

AG Real Estate Asset Management nv

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE SH.CENTER

ACTIVA

III. Materiële vaste activa

	31/12/13	31/12/12
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)	-8.466.378,84	-7.976.494,75
<i>Woluwe</i>	-8.466.378,84	-7.976.494,75
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)	-253.992,16	-239.295,62
<i>Afschrijvingen</i>	-253.992,16	-239.295,62
BIJKOMENDE INVESTERINGEN	17.570.815,29	17.179.391,90
<i>Renovatiekosten 2003</i>	21.468.829,80	21.077.406,41
<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)	-206.197,83	-175.321,17
<i>Investerings 2007</i>	-206.197,83	-175.321,17
INRICHTINGS- & GROTE ONDERHOUDSWERKEN	1.812.575,69	1.583.886,15
<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>Investerings 2013</i>	228.689,54	0,00
INRICHTINGS- & GROTE ONDERHOUDSWERKEN (afschrijvingen)	-975.742,09	-917.734,61
<i>Afschrijvingen</i>	-730.324,34	-730.324,34
<i>Veiligheidsinstallatie</i>	-73.354,15	-73.354,15
<i>Investerings 2009</i>	-108.244,01	-83.233,89
<i>Investerings 2011</i>	-55.789,55	-30.822,23
<i>Investerings 2013</i>	-8.030,04	0,00

VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar

KLANTEN	437.505,90	519.195,78
KREDIETNOTA'S	217,90	0,00
DUBIEUZE DEBITEUREN	5.515,09	56.247,69
LOPENDE REKENING BTW ADMINISTRATIE	27.247,88	1.187,87
DIVERSE VORDERINGEN	26.755,74	0,00
LOPENDE REKENING	3.856.743,32	2.995.753,81

X. Overlopende rekeningen

OVERTEDRAGEN KOSTEN	40.862,87	46.870,30
TE ONTVANGEN DIVERSE INKOMSTEN	356.948,51	355.006,53

TOTAAL ACTIVA

39.895.889,99	39.091.706,60
---------------	---------------

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

ONTVANGEN NIET-VERVALLEN HUUR OF VERGOEDINGEN

X. Overlopende rekeningen

OVER TE DRAGEN HUROPBRENGSTEN & VERGOEDINGEN

TOE TE REKENEN KOSTEN

OVER TE DRAGEN OPBRENGSTEN

TOTAAL PASSIVA

	31/12/13	31/12/12
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	13.492.513,23	12.775.485,62
LEVERANCIERS	133.253,44	415.708,46
TE ONTVANGEN FACTUREN	46.745,08	9.653,14
ONTVANGEN PROVISIES HUURDERS	568,84	535,16
TOEWIJZING VENNOTEN	12.648.352,79	11.377.130,63
ONTVANGEN HUURWAARBORGEN	648.024,30	909.694,27
ANDERE DIVERSE SCHULDEN	15.568,78	40.485,62
ONTVANGEN NIET-VERVALLEN HUUR OF VERGOEDINGEN	0,00	22.278,34
X. Overlopende rekeningen	870.343,71	783.187,93
OVER TE DRAGEN HUROPBRENGSTEN & VERGOEDINGEN	791.866,85	783.187,93
TOE TE REKENEN KOSTEN	7.753,33	0,00
OVER TE DRAGEN OPBRENGSTEN	70.723,53	0,00
TOTAAL PASSIVA	39.895.889,99	39.091.706,60

KOSTEN

HUUR EN/OF VERGOEDINGEN

DIVERSE KOSTEN

VERZEKERINGEN GEBOUWEN

ONDERHOUD, HERSTELLINGEN

INRICHTINGS-EN VERBETERINGSWERKEN

DIVERSE COMMISSIONS

BEHEERSCOMMISSIE

DIVERSE HONORARIA

HONORARIA VOOR CONTROLE

ANDERE DIVERSE KOSTEN

AFSCHRIJVINGEN RECHTEN OP BEBOUWDE TERREINEN

AFSCHRIJVINGEN BIJKOMENDE KOSTEN

AFSCHRINVINGEN BIJKOMENDE INVESTERINGEN

AFSCHRIJV.OP INRICHTINGS & GROTE ONDERHOUDSWERKEN

ONROERENDE VOORHEFFING

GEWESTBELASTINGEN

DIVERSES EXPLOITATIEKOSTEN

DOOR TE REKENEN KOSTEN

INTREST OP TERMIJNKREDIET

DIVERSE FINANCIËLE KOSTEN

EXPLOITATIESALDO VAN DE PERIODE

TOTAAL KOSTEN

01/01/13 31/12/13	01/01/12 31/12/12
2.610.809,48	2.442.704,77
11.462,48	11.219,56
3.207,19	0,00
34.352,22	33.692,10
65.756,47	60.581,55
0,00	12.477,52
34.671,10	37.085,84
370.663,73	402.940,94
510.274,09	592.100,64
3.950,65	3.932,50
7.950,15	5.324,77
489.884,09	481.996,86
14.696,54	14.460,01
30.876,66	30.876,68
58.007,48	50.051,16
506.193,18	492.223,45
218.592,82	213.741,19
250.000,00	0,00
270,63	0,00
7.367,14	18.036,47
7.356,09	18.036,47
11,05	0,00
9.056.572,70	9.020.054,47
9.056.572,70	9.020.054,47
11.674.749,32	11.480.795,71

OPBRENGSTEN

HUUR EN/OF VERGOEDINGEN
DIVERSE HUUROPBRENGSTEN
TERUGGEVORDERDE ONROERENDE VOORHEFFING
ANDERE TERUGGEVORDERDE ALGEMENE KOSTEN
TERUGGEVORDERDE GEWESTBELASTINGEN

INTRESTEN OP LOPENDE REKENINGEN

DIVERSE FINANCIËLE OPBRENGSTEN

TOTAAL OPBRENGSTEN

01/01/13 31/12/13	01/01/12 31/12/12
11.674.749,32	11.475.336,79
10.494.176,19	10.352.789,21
492.844,47	487.940,47
500.592,86	478.224,71
46.509,89	19.281,83
140.625,91	137.100,57
0,00	5.455,11
0,00	5.455,11
0,00	3,81
0,00	3,81
11.674.749,32	11.480.795,71

VERSLAG VAN DE BEHEERSCONTROLEUR AAN DE HOUDERS VAN CERTIFICATEN

« WOLUWE SHOPPING CENTER »

OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2013

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 2013, opgesteld op basis van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van **39.895.889,99 euros** en waarvan de resultatenrekening afsluit met een te bestemmen winst van het boekjaar van **9.056.572,70 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.

LB

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 2013 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.

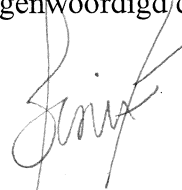
Wij vullen ons verslag aan met de volgende bijkomende verklaringen en inlichtingen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring te wijzigen :

- 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 certificaaathouders 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, 28 april 2014

BV CVBA « F.C.G. BEDRIJFSREVISOREN »

Beheerscontroleur,
vertegenwoordigd door :



Louis-François BINON,
Bedrijfsrevisor.

Stille Handelsvennootschap WOLUWE SHOPPING CENTER

Verslag van de Beheerder – boekjaar 2013

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 2013 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, 25 april 2014

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 2014 - BOEKJAAR 2013

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. 66

De bijgaande rekeningen van de stille handelsvennootschap en het verslag van de beheerder tonen aan dat de nv Het Vastgoedcertificaat in juni 2014 een bedrag van € 7.641.570,96 zal ontvangen.

Dit bedrag, verminderd met € 47.227,52 als ontbrekende provisie voor directe kosten, hetzij € 7.594.343,44, zal als volgt worden verdeeld :

- 103.000 coupons aan € 72,80	€	7.498.400,00
- Algemene forfaitaire kosten	€	75.943,44
- Kosten voor betaalbaarstelling	€	20.000,00
	€	7.594.343,44

Coupon **nr. 66** zal op **25 juni 2014** betaalbaar worden gesteld naar rato van € 72,80 bruto d.i. € 54,60 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

Het Vastgoedcertificaat nv