

**STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP
"WOLUWE SHOPPING CENTER"**

VERSLAG VAN DE BEHEERDER VOOR HET BOEKJAAR 2008

Huurtoestand

Het commercieel centrum is voor 100% bezet.

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

<i>Huuropbrengsten</i>			
€ x 1000	2008	2007	Vershil %
<i>Basishuuropbrengsten</i>	8.534,8	8.218,6	+3,8%
<i>Mobiele huuropbrengsten</i>	286,0	198,5	+44,1%
<i>Subtotaal</i>	8820,8	8.417,1	+4,8%
<i>Niet recurrente inkomsten</i>	780,0	0	n.s.
<i>Totaal</i>	9.600,8	8.417,1	n.s.

Het geheel van de recurrente en niet recurrente huurinkomsten bedraagt € 9,6 miljoen, tegenover € 8,4 miljoen voor het jaar 2007. De niet recurrente inkomsten voor het boekjaar bedragen € 780.000. Deze niet recurrente inkomsten zijn samengesteld uit een bruto bedrag betaald door de handelaars voor het in gebruik nemen van handelsruimtes via nieuwe huurcontracten. Van dit bruto bedrag worden de bedragen in mindering gebracht die in de loop van het boekjaar betaald werden door onze vennootschap ten belope van € 805.000 om de rechten te recupereren op bepaalde lokalen met het oog op herverhuring aan nieuwe voorwaarden. Rekening houdend met de spreiding in de tijd van deze nieuwe voorwaarden kan de jaarlijkse verbetering van de recurrente huurinkomsten dankzij deze verrichtingen geraamd worden op meer dan € 50.000 per jaar.

Onder voorbehoud van onvoorziene omstandigheden en de evolutie van de algemene economische toestand zou het totaal van de recurrente huurinkomsten en canons over het jaar 2009 ongeveer € 9 miljoen moeten bedragen. Momenteel zijn er nog geen belangrijke netto recurrente inkomsten voorzien voor het jaar 2009.

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 waarvan een gedeelte gefinancierd werd door een kredietlijn. De kredietlijn ten belope van € 12 miljoen die diende als gedeeltelijke financiering van de renovatiewerken komt op eindvervaldag begin 2009. Het bedrag van deze kredietlijn werd gebracht op € 11 miljoen en haar vervaldag begin 2012.

Concessievergunning voor de parking

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

De door Interparking NV aangekondigde cijfers van eind 2008 m.b.t. het gebruik van de parking en het zakencijfer op basis van de huidige uurtarifiering, tonen aan dat het niveau van de oorspronkelijke vooruitzichten en het "bodem zakencijfer" nog niet bereikt werden.

In de loop van 2008 werd er overgegaan tot een aanpassing van de tarieven op zaterdagen (voornamelijk het schrappen van de kosteloze periode). De eerste resultaten zijn blijkbaar gunstig doch deze dienen nog meer in detail te worden geanalyseerd.

Project Uitbreiding Noord

Zoals vermeld de vorige rapporten zou een uitbreiding van Woluwe Shopping Center een antwoord kunnen bieden aan de strategische uitdaging om het commerciële complex aantrekkelijk te houden en deze aantrekkelijkheid in de toekomst te vrijwaren door een uitbreiding van de commerciële diversiteit en door het verhogen van het aanbod 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 beter te positioneren in het licht van nieuwe opkomende commerciële centra.

Onze vennootschap heeft de voorbereiding van dit project verder gezet in samenwerking met de het "renovatie" team van Fortis Real Estate Development die een globale missie van "gedelegeerd bouwheer" op zich neemt.

De realisatie van de uitbreiding is afhankelijk van het behalen van een akkoord met de aangrenzende eigenaars. Deze gesprekken worden verder gezet maar hebben al een akkoord onder voorwaarde voortgebracht namelijk over de vestiging van een erfpacht voor de realisatie van de Uitbreiding Noord tegen een eenmalige canon van € 12,5 miljoen. Dit akkoord is voorgesteld aan de Uitzonderlijke Vergadering van certificaathouders van de Vastgoedinvestering Woluwe Shopping Center op 30 januari 2009, die het voorstel heeft verworpen⁽¹⁾

De procedures ter aanvraag van de bouwvergunning en milieuvergunning werden in december 2006 geïntroduceerd en verder gezet in de loop van 2008. Er kan algemeen verwacht worden dat deze aanvraagprocedures niet meteen op korte termijn positief ingevuld zullen worden.

De beheerder is van mening dat een vergunning van dit type aanzienlijke waarde kunnen bieden aan de het commerciële complex en aan de stille handelsvennootschap, wat bevestigd werd door het voorstel van vestiging van een erfpachtrecht zoals eerder vermeld. Indien de gestarte procedures niet uitmonden in de verhoopte vergunningen zal de haalbaarheid van bepaalde varianten worden geanalyseerd om uiteindelijk een definitief standpunt te kunnen innemen om al dan niet een vervolg te geven aan het project.

De opgelopen kosten tijdens het boekjaar 2008 die in hetzelfde jaar in rekening zijn genomen en betrekking hebben tot het project Uitbreiding Noord (stedenbouwkundige procedures, ontwerp van het project, akkoord met aangrenzende eigenaars,...) bedragen € 849.025,35.

Sinds begin 2003 is het totaal van alle in rekening genomen kosten in het kader van dit uitbreidingsproject opgelopen tot € 1.688.951,55 op 31 december 2008, waarvan ongeveer € 1,4 miljoen voor het team dat belast was met het project onder toezicht van de gedelegeerde bouwheer.

Wat de toekomstige perspectieven betreft kunnen we enkel uitgaan van schattingen, rekening houdend met de vele mogelijke wendingen en verschillende scenario's, zowel wat betreft de grond van het dossier als de procedures, de kalender en de sterk wijzigende economische context. De kosten die gepaard gaan met een voortzetting van de stedenbouwkundige procedures, nodig voor het bekomen van een vergunning, zouden € 1,5 miljoen kunnen bedragen. In geval van stopzetting van deze procedures zouden de hieraan verbonden kosten kunnen oplopen tot € 0,8 miljoen.

1) De agenda van deze vergadering, alsook de verschillende documenten die hierop betrekking hebben, kunnen worden geraadpleegd op de site internet (<http://www.realestate.fortis.com/nl/activities/am/amtiers1.asp>) of kunnen bekomen worden op de zetel van de vennoot Het Vastgoedcertificaat.

Toestand van de rekeningen op 31 december 2008

Wij leggen U de rekeningen voor van de stille handelsvennootschap voor de periode van 1 januari tot 31 december 2008.

Zoals hierboven vermeld bedragen de recurrente en niet recurrente huurinkomsten dit jaar € 9.600.762,64 tegenover € 8.417.166,76 het jaar voordien.

Er werd een afschrijving ten belope van € 520.007,17 geboekt, hetzij 6% van de jaarlijkse huuropbrengst (voorzien in het uitgifteprospectus), verminderd met onderhouds- en diverse kosten, om een provisie aan te leggen voor onderhouds- en herstellingskosten. Deze afschrijving is geboekt op de oorspronkelijke investering vermeld op het actief van de stille handelsvennootschap. Er wordt aan herinnerd dat het totaal gecumuleerd bedrag van de vrijgemaakte tresaure van de afschrijvingen (van de oorspronkelijke investering) volledig is besteed⁽²⁾.

Gedurende het boekjaar 2008 werden er "eigenaarswerken" op het actief gebracht voor een globaal bedrag van € 107.000.

Anderzijds voorziet men gedurende het boekjaar 2009 over te gaan tot "eigenaarswerken" waarvan werken aan een gedeelte van het dak. Het voorziene budget wordt momenteel geschat op € 0,5 miljoen.

Na boeking van de andere exploitatiekosten en rekening houdend met het financieel resultaat van € 200.563,90 vertonen de rekeningen van de stille handelsvennootschap, afgesloten per 31 december 2008, een exploitatiesaldo van € 6.601.845,70 tegenover € 6.772.446,218 voor het boekjaar 2007.

Dit bedrag vermeerderd met de overdracht van € 722.149,39 geeft een schuldsaldo t.a.v. de vennoten van € 7.323.995,09. De heropening van de rekening vennoten van € 108.751,73 vertoont een te verdelen bedrag van € 7.215.243,36 dat als volgt aan de vennoten zal gestort worden in de loop van de maand juni 2008 :

– aan de NV Het Vastgoedcertificaat	95%	€ 6.854.481,19
– aan de NV De Vastgoedinvestering Woluwe S.C.	3%	€ 216.457,30
– aan de NV Fortis Real Estate Asset Management	2%	€ 144.304,87
		€ 7.215.243,36

Vervaldag van de Stille Handelsvennootschap

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.

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.

2) Het totaal van de materiële vaste activa op het actief van € 37.007.535,12 vergeleken met de oorspronkelijke financiële inbreng van de vennoten op het passief van € 25.533.033,05, tonen een saldo van € 11.474.502,07 dat nog moet gedekt worden door toekomstige afschrijvingen.

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 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. 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 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

W. De Troij
Bestuurder

B. Godts
Bestuurder

Voor akkoord,

Het Vastgoedcertificaat NV

Fortis Real Estate Asset Management NV

Voor BVBA Marc Van Begin
Bestuurder
Marc Van Begin
Permanent vertegenwoordiger

W. De Troij
Bestuurder

Voor Marc Van Begin BVBA
Bestuurder
Marc Van Begin
Permanent vertegenwoordiger

B. Godts
Afgevaardigd
Bestuurder

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE SH.CENTER

ACTIVA

III. Materiële vaste activa

RECHTEN OP TERREINEN

Uitbreiding Woluwe - 124, St Lambertusstraat

Uitbreiding Woluwe - 118, St Lambertusstraat

Woluwe - Floralienstraat

RECHTEN OP BEBOUWDE TERREINEN

Woluwe

RECHTEN OP BEBOUWDE TERREINEN (Afschrijvingen)

Woluwe

BIJKOMENDE KOSTEN

Expertise technische en commerciële studies

Dossier-en verrichtingskosten

Aankoop commissie

BIJKOMENDE KOSTEN (Afschrijvingen)

Afschrijvingen

BIJKOMENDE INVESTERINGEN

Renovatiekosten 2003

Renovatiekosten eigen aan Handelsvennootschap

Renovatiekosten ter laste van Woluwe Uitbreiding

Investerings 2007

BIJKOMENDE INVESTERINGEN (afschrijvingen)

Investerings 2007

INRICHTINGS- & GROTE ONDERHOUDSWERKEN

Veiligheidsinstallatie

Diversen

INRICHTINGS- & GROTE ONDERHOUDSWERKEN (afschrijvingen)

Afschrijvingen

Veiligheidsinstallatie

VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar

KLANTEN

DUBIEUZE DEBITEUREN

LOPENDE REKENING BTW ADMINISTRATIE

ONTHEFFING ONROERENDE VOORHEFFING

LOPENDE REKENING

ANDERE DIVERSE VORDERINGEN

X. Overlopende rekeningen

OVERTEDRAGEN KOSTEN

VOORAFBETAALDE COMMISSIES

TE ONTVANGEN DIVERSE INKOMSTEN

TOTAAL ACTIVA

	31/12/08	31/12/07
III. Materiële vaste activa	36.553.062,53	37.007.535,12
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)	-6.068.538,60	-5.563.677,36
<i>Woluwe</i>	-6.068.538,60	-5.563.677,36
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)	-182.056,56	-166.910,63
<i>Afschrijvingen</i>	-182.056,56	-166.910,63
BIJKOMENDE INVESTERINGEN	17.179.391,90	17.072.855,03
<i>Renovatiekosten 2003</i>	21.077.406,41	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	608.671,79
BIJKOMENDE INVESTERINGEN (afschrijvingen)	-48.486,31	-17.223,38
<i>Investerings 2007</i>	-48.486,31	-17.223,38
INRICHTINGS- & GROTE ONDERHOUDSWERKEN	808.239,24	808.239,24
<i>Veiligheidsinstallatie</i>	77.914,90	77.914,90
<i>Diversen</i>	730.324,34	730.324,34
INRICHTINGS- & GROTE ONDERHOUDSWERKEN (afschrijvingen)	-798.499,86	-788.760,50
<i>Afschrijvingen</i>	-730.324,34	-730.324,34
<i>Veiligheidsinstallatie</i>	-68.175,52	-58.436,16
VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	350.593,15	419.290,95
KLANTEN	83.267,22	128.648,39
DUBIEUZE DEBITEUREN	70.934,08	0,01
LOPENDE REKENING BTW ADMINISTRATIE	0,00	13.701,37
ONTHEFFING ONROERENDE VOORHEFFING	3.109,54	3.109,54
LOPENDE REKENING	181.934,16	217.295,68
ANDERE DIVERSE VORDERINGEN	11.348,15	56.535,96
X. Overlopende rekeningen	393.282,84	382.488,14
OVERTEDRAGEN KOSTEN	43.765,89	50.052,98
VOORAFBETAALDE COMMISSIES	23.717,35	22.575,00
TE ONTVANGEN DIVERSE INKOMSTEN	325.799,60	309.860,16
TOTAAL ACTIVA	37.296.938,52	37.809.314,21

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE SH.CENTER

PASSIVA

I. Uitgifte certificaten

VENNOTEN

Het Vastgoedcertificaat NV

IX. Schulden op ten hoogste één jaar

ONTVANGEN BANKVOORSCHOT

LEVERANCIERS

TE ONTVANGEN FACTUREN

LOPENDE REKENING BTW-ADMINISTRATIE

TOEWIJZING VENNOTEN

ONTVANGEN HUURWAARBORGEN

ANDERE DIVERSE SCHULDEN

ONTVANGEN NIET-VERVALLEN HUUR OF VERGOEDINGEN

X. Overlopende rekeningen

OVER TE DRAGEN HUUROPBRENGSTEN & VERGOEDINGEN

TE BETALEN INTRESTEN

TOTAAL PASSIVA

	31/12/08	31/12/07
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	11.107.024,91	11.649.472,55
ONTVANGEN BANKVOORSCHOT	2.600.000,00	3.300.000,00
LEVERANCIERS	660.019,84	12.735,31
TE ONTVANGEN FACTUREN	177.294,21	73.529,61
LOPENDE REKENING BTW-ADMINISTRATIE	140,70	0,00
TOEWIJZING VENNOTEN	7.323.995,09	7.872.603,79
ONTVANGEN HUURWAARBORGEN	334.341,28	253.437,94
ANDERE DIVERSE SCHULDEN	9.333,38	72.841,70
ONTVANGEN NIET-VERVALLEN HUUR OF VERGOEDINGEN	1.900,41	64.324,20
X. Overlopende rekeningen	656.880,56	626.808,61
OVER TE DRAGEN HUUROPBRENGSTEN & VERGOEDINGEN	653.370,56	621.900,94
TE BETALEN INTRESTEN	3.510,00	4.907,67
<i>TOTAAL PASSIVA</i>	37.296.938,52	37.809.314,21

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE SH.CENTER

KOSTEN

II. Bedrijfskosten

	01/01/08 31/12/08	01/01/07 31/12/07
	3.373.188,03	2.085.865,48
HUUR EN/OF VERGOEDINGEN	10.257,68	9.993,88
VERZEKERINGEN GEBOUWEN	39.761,60	44.125,93
ONDERHOUD, HERSTELLINGEN	7.251,50	59.761,61
INRICHTINGS-EN VERBETERINGSWERKEN	0,00	-108.087,29
DIVERSE COMMISSIES	20.071,67	24.544,16
BEHEERSCOMMISSIE	302.963,10	301.993,02
DIVERSE HONORARIA	981.398,55	526.007,03
HONORARIA VOOR CONTROLE	3.846,52	2.999,52
ANDERE DIVERSE KOSTEN	1.123,83	3.094,96
DIVERSE BIJDAGEN	0,00	35,39
AFSCHRIJVINGEN RECHTEN OP BEBOUWDE TERREINEN	504.861,24	551.351,57
AFSCHRIJVINGEN BIJKOMENDE KOSTEN	15.145,93	16.540,64
AFSCHRIJVINGEN BIJKOMENDE INVESTERINGEN	31.355,38	17.223,38
AFSCHRIJV.OP INRICHTINGS & GROTE ONDERHOUDSWERKEN	9.739,36	9.739,36
ONROERENDE VOORHEFFING	446.315,58	438.352,33
GEWESTBELASTINGEN	194.096,09	188.189,99
DIVERSES EXPLOITATIEKOSTEN	805.000,00	0,00

V. Financiële kosten

	236.639,21	207.906,39
INTREST OP LOPENDE REKENING	0,00	408,82
INTREST OP TERMIJNKREDIET	236.639,21	207.497,46
AFRONDINGSVERSCHILLEN	0,00	0,11

VIII. Uitzonderlijke kosten

	0,00	6.849,35
ANDERE UITZONDERLIJKE KOSTEN	0,00	6.849,35

XI. Exploitatiesaldo van het boekjaar

	6.601.845,70	6.772.446,21
EXPLOITATIESALDO VAN DE PERIODE	6.601.845,70	6.772.446,21

TOTAAL KOSTEN

10.211.672,94	9.073.067,43
----------------------	---------------------

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE SH.CENTER

OPBRENGSTEN

I. Bedrijfsopbrengsten

HUUR EN/OF VERGOEDINGEN
 DIVERSE HUUROPBRENGSTEN
 ANDERE UITBATINGSOPBRENGSTEN
 TERUGGEVORDERDE VERZEKERINGSVERGOEDINGEN
 TERUGGEVORDERDE ONROERENDE VOORHEFFING
 ANDERE TERUGGEVORDERDE ALGEMENE KOSTEN
 TERUGGEVORDERDE LASTEN BIJ HUURDERS
 TERUGGEVORDERDE GEWESTBELASTINGEN

IV. Financiële opbrengsten

INTRESTEN OP LOPENDE REKENINGEN

V. Andere financiële opbrengsten

DIVERSE FINANCIËLE OPBRENGSTEN
 AFRONDINGSVERSCHILLEN

VI. Andere bedrijfsopbrengsten

TERUGNAME AFSCHRIJVINGEN VORIG BOEKJAAR

XI. Exploitatiesaldo van het boekjaar

TOTAAL OPBRENGSTEN

	01/01/08 31/12/08	01/01/07 31/12/07
	10.183.505,18	9.043.769,31
	9.156.353,29	7.990.194,68
	444.409,35	426.922,08
	0,00	10.613,00
	-7.784,80	41.502,27
	433.789,72	427.345,59
	23.685,19	25.941,27
	8.131,20	0,00
	124.921,23	121.250,42
	28.075,13	26.095,50
	28.075,13	26.095,50
	0,18	3.202,62
	0,00	3.202,62
	0,18	0,00
	92,45	0,00
	92,45	0,00
	10.211.672,94	9.073.067,43

FALLON, CHAINIAUX, CLUDTS, GARNY & C°

VERSLAG VAN DE BEHEERSCONTROLEUR AAN DE HOUDERS VAN CERTIFICATEN "WOLUWE SHOPPING CENTER" OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2008

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 2008, opgesteld op basis van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van 37.296.938,52 EUR en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 6.601.845,70 EUR.

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.

FALLON, CHAINIAUX, CLUDTS, GARNY & C°

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 2008 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.

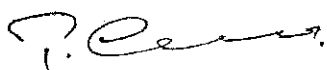
Bijkomende verklaringen en inlichtingen

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.

Brussel, 30 april 2009,



Philippe Cludts
Bedrijfsrevisor

Stille Handelsvennootschap WOLUWE SHOPPING CENTER

Verslag van de Beheerder – boekjaar 2008

De Raad van Bestuur van de NV De Vastgoedinvestering Woluwé Shopping Center verklaart dat bij haar weten :

1. De financiële staat die opgesteld is op 31 december 2008 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 en de situatie van de stille handelsvennootschap, evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waaraan zij is blootgesteld.

Brussel, 309 april 2009

Voor BVBA MARC VAN BEGIN
Bestuurder
MARC VAN BEGIN
Permanent vertegenwoordiger

W. DE TROIJ,
Bestuurder.

B. GODTS,
Bestuurder.

M. PLEECK,
Bestuurder.

**STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP
"WOLUWE SHOPPING CENTER"**

VERSLAG VAN DE HOUDERS VAN CERTIFICATEN

JAAR 2009 - BOEKJAAR 2008

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.

2. Coupon nr. 61

De bijgaande rekeningen van de stille handelsvennootschap en het verslag van de beheerder tonen aan dat de NV Het Vastgoedcertificaat in juni 2009 een bedrag van € 6.854.481,19 zal ontvangen.

Dit bedrag, vermeerderd met € 4.549,11 als resterende provisie voor kosten van betaalbaarstelling van de vroegere coupons, hetzij € 6.859.030,30, zal als volgt worden verdeeld :

- 103.000 coupons aan € 65,48	€	6.744.440,00
- Algemene forfaitaire kosten	€	68.590,30
- Kosten voor betaalbaarstelling	€	46.000,00
	€	6.859.030,30

Coupon nr. 61 zal op **24 juni 2009** betaalbaar worden gesteld naar rato van € 65,48 bruto d.i. € 49,11 na aftrek van de roerende voorheffing ad 25%.

3. 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

Het Vastgoedcertificaat NV

Voor BVBA Marc Van Begin
Bestuurder
Marc Van Begin
Permanent vertegenwoordiger

W. De Troij
Bestuurder