

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP "WOLUWE SHOPPING CENTER"
VERSLAG VAN DE BEHEERDER VOOR HET 1STE SEMESTER 2013
(niet geauditeerd)

Hierbij leggen wij U de niet geauditeerde rekeningen voor van de stille handelsvennootschap per 30 juni 2013.

De huuropbrengsten kenden de volgende evolutie :

<i>Huurinkomsten (in € x 1000)</i>			
	30.6.2013	30.6.2012	
<i>Huur, canons en concessies</i>	5.154,8	4.957,2	+3,9%
<i>Mobiele vergoedingen en huren(12 maanden van het boekjaar t-1)</i>	129,2	166,8	-22,5%
<i>Sub-totaal</i>	5.284,0	5.124,0	+3,1%
<i>Niet recurrente inkomsten</i>	300,0	70,0	n.s.
TOTAAL	5.584,0	5.194,0	+7,5%

De recurrente huurinkomsten voor het jaar 2013 blijven geraamd op ongeveer € 10,8 miljoen.

In het begin van het 2° semester van 2013 heeft de beheerder een bedrag van € 391.423,39 betaald aan stedenbouwkundige kosten verbonden aan de renovatie van het shopping center alsook van de gerealiseerde parkings in 2004-2005. De vergunning om deze werken te mogen realiseren was verbonden met een verplichte tussenkomst bij de stedenbouwkundige kosten jegens de gemeentelijke overheden voor aanpassingswerken aan de Sint Lambrechtstraat gelegen achteraan het shopping center, waar zich twee in- en uitgangen bevinden. Door de beslissing van 6 juni 2013 heeft de gemeente van Sint-Lambrechts-Woluwe het bedrag van deze stedenbouwkundige kosten op € 521.897,85 vastgelegd, waarvan de bijdrage in hoofde van de beheerder, bepaald aan de hand van een verdeelsleutel van de vroeger uitgevoerde renovatiewerken, 75% bedraagt. Dit aandeel zal worden geactiveerd.

De Beheerder is nochtans van mening dat dit bedrag, opgevraagd door de gemeente niet evenredig is in vergelijking met het voorwerp van de bouwvergunning afgeleverd in 2003. Zij heeft bijgevolg besloten om een passend beroep aan te tekenen tegen de beslissing van de gemeente.

Voor wat betreft de procedure voor de aanvraag van een vergunning voor het project Uitbreiding Noord, wordt er verwezen naar het verslag van de Beheerder voor het boekjaar 2012.

*

* *

Wij herinneren eraan dat beslist werd op de Buitengewone Vergadering van de certificaathouders Woluwe Shopping Center van 30 januari 2009 de oorspronkelijke vervaldag van de Stille Handelsvennootschap verlengd werd van 31 januari 2009 tot 31 januari 2014.

Bij gebrek aan een nieuwe verlenging van de Stille handelsvennootschap "Woluwe Shopping Center" houdt dit vanaf 31 januari 2014 de verkoop van het gebouw in binnen de drie jaar vanaf deze vervaldag.

In dit opzicht beoogt Het Vastgoedcertificaat om een Buitengewone Vergadering van de certificaathouders samen te roepen met als dagorde de eventuele verlenging van de duurtijd van de Stille Handelsvennootschap. Deze vergadering zal in principe plaatsvinden tijdens het tweede semester van 2013.

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

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

	30/06/13	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)	-8.215.628,05	-7.976.494,75
<i>Woluwe</i>	-8.215.628,05	-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)	-246.469,62	-239.295,62
<i>Afschrijvingen</i>	-246.469,62	-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>Investeringskosten 2007</i>	715.208,66	715.208,66
BIJKOMENDE INVESTERINGEN (afschrijvingen)	-190.759,49	-175.321,17
<i>Investeringskosten 2007</i>	-190.759,49	-175.321,17
INRICHTINGS- & GROTE ONDERHOUDSWERKEN	1.707.275,17	1.583.886,15
<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>INVESTISSEMENTS 2013</i>	123.389,02	0,00
INRICHTINGS- & GROTE ONDERHOUDSWERKEN (afschrijvingen)	-943.725,97	-917.734,61
<i>Afschrijvingen</i>	-730.324,34	-730.324,34
<i>Veiligheidsinstallatie</i>	-73.354,15	-73.354,15
<i>Investeringskosten 2009</i>	-95.738,95	-83.233,89
<i>Investeringskosten 2011</i>	-43.305,89	-30.822,23
<i>INVESTISSEMENTS 2013</i>	-1.002,64	0,00

VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar

KLANTEN	309.101,33	519.195,78
DUBIEUZE DEBITEUREN	-14.903,55	56.247,69
LOPENDE REKENING BTW ADMINISTRATIE	0,00	1.187,87
TE ONTVANGEN OPBRENGSTEN	316.657,01	0,00
LOPENDE REKENING	1.055.781,23	2.995.753,81

X. Overlopende rekeningen

OVERTEDRAGEN KOSTEN	30.438,34	46.870,30
TE ONTVANGEN DIVERSE INKOMSTEN	108.126,33	355.006,53

TOTAAL ACTIVA

37.149.720,74 39.091.706,60

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE SH.CENTER

PASSIVA

I. Uitgifte certificaten

VENNOTEN

Het Vastgoedcertificaat NV

25.533.033,05

25.533.033,05

25.533.033,05

25.533.033,05

25.533.033,05

25.533.033,05

IX. Schulden op ten hoogste één jaar

10.900.878,20

12.775.485,62

ONTVANGEN BANKVOORSCHOT

700.000,00

0,00

LEVERANCIERS

126.503,40

415.708,46

TE ONTVANGEN FACTUREN

458.634,12

9.653,14

ONTVANGEN PROVISIES HUURDERS

3.381,17

535,16

LOPENDE REKENING BTW-ADMINISTRATIE

17.121,96

0,00

TE BETALEN ONROERENDE VOORHEFFING

246.111,73

0,00

TE BETALEN GEWESTBELASTINGEN

70.545,28

0,00

TOEWIJZING VENNOTEN

8.199.676,45

11.377.130,63

ONTVANGEN HUURWAARBORGEN

1.031.152,77

909.694,27

ANDERE DIVERSE SCHULDEN

47.751,32

40.485,62

ONTVANGEN NIET-VERVALLEN HUUR OF VERGOEDINGEN

0,00

22.278,34

X. Overlopende rekeningen

715.809,49

783.187,93

OVER TE DRAGEN HUROPBRENGSTEN & VERGOEDINGEN

707.332,93

783.187,93

TOE TE REKENEN KOSTEN

8.300,00

0,00

TE BETALEN INTRESTEN

176,56

0,00

TOTAAL PASSIVA

37.149.720,74

39.091.706,60

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE SH.CENTER

KOSTEN

II. Bedrijfskosten

HUUR EN/OF VERGOEDINGEN	5.731,24	5.609,78
DIVERSE KOSTEN	10.694,29	0,00
VERZEKERINGEN GEBOUWEN	17.176,10	16.884,55
ONDERHOUD, HERSTELLINGEN	47.304,71	72.202,55
DIVERSE COMMISSIES	18.884,44	24.115,84
BEHEERSCOMMISSIE	205.378,60	209.835,59
DIVERSE HONORARIA	139.010,36	11.936,07
HONORARIA VOOR CONTROLE	1.500,40	1.500,40
ANDERE DIVERSE KOSTEN	8.619,41	4.996,44
AFSCHRIJVINGEN RECHTEN OP BEBOUWDE TERREINEN	239.133,30	193.144,57
AFSCHRIJVINGEN BIJKOMENDE KOSTEN	7.174,00	5.794,39
AFSCHRIJVINGEN BIJKOMENDE INVESTERINGEN	15.438,32	15.438,34
AFSCHRIJV.OP INRICHTINGS & GROTE ONDERHOUDSWERKE	25.991,36	25.062,43
ONROERENDE VOORHEFFING	246.111,73	237.697,00
GEWESTBELASTINGEN	106.870,60	103.198,00
DIVERSES EXPLOITATIEKOSTEN	200.000,00	0,00

V. Financiële kosten

INTREST OP TERMIJNKREDIET	176,56	4.140,04
DIVERSE FINANCIËLE KOSTEN	11,05	0,00

XI. Exploitatiesaldo van het boekjaar

EXPLOITATIESALDO VAN DE PERIODE	4.607.896,36	4.583.327,94
---------------------------------	--------------	--------------

TOTAAL KOSTEN

5.903.102,83 5.514.883,93

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE SH.CENTER

OPBRENGSTEN

I. Bedrijfsopbrengsten

HUUR EN/OF VERGOEDINGEN
 DIVERSE HUROPBRENGSTEN
 DIVERSE HUROPBRENGSTEN ONDERHEVIG @ BTW
 TERUGGEVORDERDE ONROERENDE VOORHEFFING
 ANDERE TERUGGEVORDERDE ALGEMENE KOSTEN
 TERUGGEVORDERDE GEWESTBELASTINGEN

5.900.685,21

5.510.148,20

3.713.596,27

4.954.253,06

244.022,29

239.784,65

1.626.409,64

0,00

246.111,73

237.697,00

0,00

10.292,49

70.545,28

68.121,00

IV. Financiële opbrengsten

0,00

4.735,73

INTRESTEN OP LOPENDE REKENINGEN

0,00

4.735,73

V. Andere financiële opbrengsten

2.417,62

0,00

DIVERSE FINANCIËLE OPBRENGSTEN

2.417,62

0,00

XI. Exploitatiesaldo van het boekjaar

TOTAAL OPBRENGSTEN

5.903.102,83

5.514.883,93

Stille Handelsvennootschap WOLUWE SHOPPING CENTER

Verslag van de Beheerder – 1^{ste} semester 2013

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

Brussel, 28 augustus 2013

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