STIILE HANDELSVENNOOTSCHAP "WOLUWE UITBREIDING"

VERSLAG VAN DE BEHEERDER OVER HET BOEKJAAR 2012

Huursituatie

Bijna alle handelszaken zijn verhuurd op 31 december 2012.

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

Huuropbrengsten			
€ x 1000	**2012**	**2011**	**Verschil in %**
Huren en canons	5.049,3	4.798,7	+5,22%
Mobiele huren en mobiele vergoedingen	63,8	140,8	n.s.
Subtotaal	**5.113,1**	**4.939,5**	**+3,51%**
Niet recurrente inkomsten	200,0	290,4	n.s.
Totaal	**5.313,1**	**5.229,9**	**n.s.**

Het geheel van de recurrente en niet recurrente huurinkomsten bedraagt € 5,3 miljoen t.o.v. € 5,2 miljoen voor het jaar 2011.
De niet recurrente inkomsten voor het boekjaar 2012 bedragen € 200.000 bedragen. Deze bruto bedragen werden betaald door de handelaars om winkelruimtes te kunnen betrekken voor een nieuwe huur en dienen evenwel verminderd te worden met de bedragen die door onze vennootschap betaald werden ten belope van € 400.000 om rechten op een lokaal te recupereren met het oog dit opnieuw te verhuren met een huurverhoging van meer dan € 100.000/jaar.

De evolutie van het zakencijfer in 2012 van de handelaars van Woluwe Shopping Center vertoont een lichte achteruitgang van 1% op een vergelijkbare basis met 2011.

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 2013 ongeveer € 5,3 miljoen moeten bedragen tegenover € 5,1 miljoen in 2012.

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 alsmede de financieringswijze[1].
De lopende kredietlijn die diende als gedeeltelijke financiering van de renovatiewerken kwam op haar vervaldag begin 2012. De kredietlijn werd verlengd voor een periode van 3 jaar en het bedrag van de lijn werd teruggebracht naar € 1,7 miljoen

1) Er wordt onder andere verwezen naar de verslagen van de Beheerder over de jaren 2003 en 2004 die onder andere de motieven verduidelijken voor het niet-afschrijven van de geactiveerde renovatiewerken.

Concessievergunning voor de parking

De concessievergunning 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 tariferingen tegen het einde van 2010, overstijgt het zakencijfer het niveau van het "minimum zakencijfer" vooropgesteld in de initiële prognoses.

Toestand van de rekeningen op 31 december 2012

Wij leggen U de rekeningen voor van de stille handelsvennootschap voor de periode van 1 januari tot 31 december 2012.

Zoals hierboven vermeld bedragen de huurinkomsten dit jaar € 5.313.081.

De geïndexeerde jaarcanon betaald aan de stille handelsvennootschap "Woluwe Shopping Center", die de uitbreiding van het shopping center in 1989 mogelijk maakte, gefinancierd door de uitgifte "Woluwe Uitbreiding", bedraagt dit jaar € 487.940.

Er wordt aan herinnerd dat de materiële vaste activa (rechten op bebouwde terreinen) de gebouwen bevatten die zijn opgericht op de in erfpacht gehouden terreinen.
Na afschrijvingen en andere exploitatiekosten[2] en rekening houdend met het financieel resultaat van € 5.318,00 vertonen de rekeningen van de stille handelsvennootschap een exploitatiesaldo van € 3.345.487,15 voor het boekjaar 2012 tegenover € 3.479.449,94 in 2011.

Een bedrag van € 124.607,93 kan worden ingehouden op de uitkering. Dit bedrag kan ingehouden worden om het hoofd te bieden aan de toekomstige onderhouds-, herstellings- en verbeteringswerken en vertegenwoordigt 3% op de jaarhuur (zoals voorzien in het uitgifteprospectus) verminderd met de kosten voor onderhouds-, herstellings- en verbeteringswerken die ten laste van het boekjaar werden genomen. Het gecumuleerd totaal van deze toegelaten voorzieningen bedraagt op 31 december 2012 € 1.909.738,35[3].

Het exploitatiesaldo van het boekjaar bedraagt € 3.345.487,15. Dit bedrag vermeerderd met een terugbetaling aan de houders van certificaten van € 765.290,00 en een bedrag van overgedragen resultaat van het boekjaar 2011 voor € 2.400.063,51 geeft een bedrag dat als schuld aan de vennoten wordt beschouwd van € 6.510.840,66. De heropening van de rekening vennoten met € 2.696.121,33 geeft een te verdelen bedrag van € 3.814.719,33 en zal in de loop van de maand juni 2013 als volgt aan de vennoten gestort worden :

– **aan de nv Het Vastgoedcertificaat**	95%	€ 3.623.983,36
– **aan de nv De Vastgoedinvestering Woluwe Uitbreiding**	2%	€ 76.294,39
– **aan de nv AG Real Estate Asset Management**	3%	€ 114.441,58
		€ **3.814.719,33**

2) Niet begrepen in het resultaat van het boekjaar, de aanpassingswerken die geactiveerd werden in de loop van 2011 voor een bedrag van € 0

3) Verminderd met de investering op het actief gebracht en nog niet afgeschreven, hetzij € 4.919.950,15.

Evolutie van contractueel kader met de aanpalende eigenaars van het gebouw

Er wordt aan herinnerd dat de Beheerder van de Stille Handelsvennootschap een erfpacht tot 2087 heeft op een perceel van ongeveer 8.000 m² aan de Zuidkant waarop zij een uitbreiding liet bouwen in 1988 voor ongeveer 7.500 m² verhuurbare oppervlakten met een parkinginfrastructuur voor ongeveer 750 parkings. De andere fasen of gedeelten van het winkelcentrum behoren toe aan drie vennootschappen : De Vastgoedinvestering Woluwe Shopping Center, Agridec en AG Insurance die respectievelijk eigenaar zijn van het centrale gedeelte van het winkelcentrum van 1967 en 1975 (waaronder een indoor en outdoor parking, een deel van de centrale mall en ongeveer 15.000 m² winkelruimten), de zone Match, H & M enz... (10.000 m² winkelruimte + deel van de maal en parking) en de zone Inno (11.000 m² winkel + deel parking).
Deze andere fasen maken geen deel uit van de vereniging in deelneming Woluwe Uitbreiding.

In 2012 heeft de nv De Vastgoedinvestering Woluwe Shopping Center een vergunningsaanvraag ingediend voor een eventuele nieuwe uitbreiding op zijn eigendom aan de Noord-zijde van de Hymanslaan. Dit project omvat ook een deck parking vooraan de Woluwelaan.
De percelen die bestemd zouden zijn voor dit project vallen buiten het terrein dat Woluwe Uitbreiding een erfpacht houdt. De Beheerder van de vereniging in deelneming "Woluwe Uitbreiding" is bijgevolg niet betrokken bij het uitbreidingsproject. Er wordt verwezen naar de gepubliceerde rapporten bestemd voor de houders van certificaten "Woluwe Shopping Center" [4] uitgegeven in 1979 voor wat betreft de informatie over dit project en de vergunningsaanvraag.

De realisatie van de uitbreiding in 1988 gefinancierd door het certificaat "Woluwé Uitbreiding" en diens exploitatie hebben zich ingeschreven in de contractuele modaliteiten die van toepassing waren sinds de creatie van het Woluwe Shopping center in 1968. Deze modaliteiten betreffen het gebruik van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de parking en de mall die toegankelijk zijn voor het geheel van handelaars en klanten.

Sedert de stichting van het Woluwé Shopping Center in 1968, is haar werking, commerciële uitbating en haar grootte geëvolueerd waardoor het oorspronkelijke contractuele kader, bepaald 45 jaar geleden, momenteel deels verouderd is en bepalingen bevat die nu moeilijk uit te voeren (of te handhaven) zijn. Deze situatie veroorzaakt onduidelijkheid en juridische onzekerheid die uiteindelijk een risico kan inhouden wat betreft de liquiditeit van de verschillende eigendommen, hun ontwikkeling en bijgevolg ook aan hun waarde.
De voornoemde vennootschappen startten met een onderling denkoefening naar het meest geschikte contractuele kader tussen hen met respect voor de oorspronkelijke overeenkomsten. Gedurende het jaar 2012 hebben de partijen een nieuw kader bepaald gebaseerd op een wederzijdse en niet-exclusieve erfdienstbaarheid tussen de eigenaars van de gemeenschappelijke ruimtes van het complex (voor bezoekers, leveringen voor het gebruik van technische installaties).

Momenteel volgen de partijen dit werk samen op met het oog op een definitieve consensus en een formalisatie vóór eind 2013.

In de mate dat Agridec, AG Insurance en de Vastgoedinvestering Woluwe Shopping Center entiteiten zijn gerelateerd aan de Beheerder en aan de uitgever van het certificaat, zorgt de Beheerder ervoor dat de raad van bestuur, met de bestuurders die onafhankelijk zijn bij AG Real Estate en haar groep, bij de uitvoering van dit contractueel kader actief worden betrokken.

*

* *

[4] Voor deze rapporten zie :
http://www.agrealestate.eu/NL/Activities/AM/Pages/Woluwe_Shopping_Center.aspx.

Er wordt eraan herinnerd dat de Beheerder van de stille handelsvennootschap, nv De Vastgoedinvestering Woluwe Uitbreiding in 2011 beslist heeft haar governance structuur te wijzigen en haar raad van bestuur bestaat uit 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 1988 door de vennoot Het Vastgoedcertificaat.

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. 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, stedebouwkundig, 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 gereglementeerde markt van 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.

Voor akkoord,

Het Vastgoedcertificaat nv

De Vastgoedinvestering Woluwe Uitbreiding nv

AG Real Estate Asset Management nv

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE UITBREIDING

ACTIVA

	31/12/12	31/12/11
III. Materiële vaste activa	**12.824.010,38**	**13.601.413,38**
RECHTEN OP BEBOUWDE TERREINEN	24.913.299,24	24.913.299,24
Woluwe Uitbreiding	*24.913.299,24*	*24.913.299,24*
RECHTEN OP BEBOUWDE TERREINEN (Afschrijvingen)	-17.190.176,71	-16.442.777,71
Woluwe Uitbreiding	*-17.190.176,71*	*-16.442.777,71*
BIJKOMENDE KOSTEN	583.670,31	583.670,31
Aktekosten en diversen	*87.883,26*	*87.883,26*
Expertise technische studie	*240.456,72*	*240.456,72*
Dossierkosten	*255.330,33*	*255.330,33*
BIJKOMENDE KOSTEN (Afschrijvingen)	-402.732,61	-385.222,49
Afschrijvingen	*-402.732,61*	*-385.222,49*
BIJKOMENDE INVESTERINGEN	4.835.524,07	4.835.524,07
Renovatiekosten 2003	*4.761.120,75*	*4.761.120,75*
Renovatiekosten eigen aan Handelsvennootschap	*53.263,30*	*53.263,30*
Investeringen 2007	*21.140,02*	*21.140,02*
BIJKOMENDE INVESTERINGEN (afschrijvingen)	-10.639,12	-8.797,96
Investeringen 2007	*-10.639,12*	*-8.797,96*
INRICHTINGS-& GROTE ONDERHOUDSWERKEN	233.007,02	233.007,02
Veiligheidsinstallatie	*46.540,74*	*46.540,74*
Diversen	*85.333,28*	*85.333,28*
Investeringen 2008	*101.133,00*	*101.133,00*
INRICHTINGS-& GROTE ONDERHOUDSWERKEN (afschrijvingen)	-137.941,82	-127.289,10
Afschrijvingen	*-57.975,42*	*-55.415,46*
Veiligheidsinstallatie	*-46.540,74*	*-46.540,74*
Investeringen 2008	*-33.425,66*	*-25.332,90*
VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	**2.689.948,25**	**2.348.296,44**
KLANTEN	51.810,62	69.037,52
DUBIEUZE DEBITEUREN	79.136,63	31.625,23
ONTHEFFING ONROERENDE VOORHEFFING	34.108,13	34.108,13
TE ONTVANGEN OPBRENGSTEN	0,00	60.000,00
LOPENDE REKENING	2.524.892,87	2.138.916,73
ANDERE DIVERSE VORDERINGEN	0,00	14.608,83
X. Overlopende rekeningen	**20.707,22**	**21.624,19**
OVERTEDRAGEN KOSTEN	20.707,22	21.624,19
TOTAAL ACTIVA	***15.534.665,85***	***15.971.334,01***

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE UITBREIDING

PASSIVA

	31/12/12	31/12/11
I. Uitgifte certificaten	**8.689.643,14**	**9.454.933,14**
VENNOTEN	25.533.033,05	25.533.033,05
Het Vastgoedcertificaat NV	*25.533.033,05*	*25.533.033,05*
VENNOTEN TERUGBETALINGEN	-16.843.389,91	-16.078.099,91
Het Vastgoedcertificaat NV	*-16.843.389,91*	*-16.078.099,91*
IX. Schulden op ten hoogste één jaar	**6.068.069,75**	**5.743.400,99**
LEVERANCIERS	51.757,39	41.003,70
TE ONTVANGEN FACTUREN	13.245,57	20.272,56
ONTVANGEN PROVISIES HUURDERS	0,00	512,96
TE BETALEN GEWESTBELASTINGEN	0,00	63.500,00
TOEWIJZING VENNOTEN	5.745.550,66	5.353.696,86
ONTVANGEN HUURWAARBORGEN	194.062,00	215.868,15
ANDERE DIVERSE SCHULDEN	59.149,71	34.330,05
ONTVANGEN NIET-VERVALLEN HUUR OF VERGOEDINGEN	4.304,42	14.216,71
X. Overlopende rekeningen	**776.952,96**	**772.999,88**
OVER TE DRAGEN HUUROPBRENGSTEN & VERGOEDINGEN	421.946,43	425.731,16
TOE TE REKENEN KOSTEN	355.006,53	347.268,72
TOTAAL PASSIVA	***15.534.665,85***	***15.971.334,01***

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE UITBREIDING

KOSTEN

	01/01/12 31/12/12	01/01/11 31/12/11
II. Bedrijfskosten	**2.262.699,37**	**2.039.440,18**
HUUR EN/OF VERGOEDINGEN	487.940,47	477.453,14
VERZEKERINGEN GEBOUWEN	20.320,69	19.988,98
ONDERHOUD, HERSTELLINGEN	16.049,44	9.406,42
INRICHTINGS-EN VERBETERINGSWERKEN	6.241,18	2.709,73
DIVERSE COMMISSIES	9.372,77	8.445,00
BEHEERSCOMMISSIE	187.176,97	188.583,73
DIVERSE HONORARIA	49.719,96	25.394,12
HONORARIA VOOR CONTROLE	3.932,50	3.898,09
ANDERE DIVERSE KOSTEN	231,00	0,00
AFSCHRIJVINGEN RECHTEN OP BEBOUWDE TERREINEN	747.399,00	747.399,00
AFSCHRIJVINGEN BIJKOMENDE KOSTEN	17.510,12	17.510,12
AFSCHRINVINGEN BIJKOMENDE INVESTERINGEN	1.841,16	1.841,16
AFSCHRIJV.OP INRICHTINGS & GROTE ONDERHOUDSWERKEN	10.652,72	10.652,72
ONROERENDE VOORHEFFING	206.334,71	199.279,81
GEWESTBELASTINGEN	97.976,68	101.478,16
DIVERSES EXPLOITATIEKOSTEN	400.000,00	225.400,00
V. Financiële kosten	**605,98**	**7.884,40**
INTREST OP TERMIJNKREDIET	576,28	7.884,40
AFRONDINGSVERSCHILLEN	29,70	0,00
XI. Exploitatiesaldo van het boekjaar	**3.345.487,15**	**3.479.449,94**
EXPLOITATIESALDO VAN DE PERIODE	3.345.487,15	3.479.449,94
TOTAAL KOSTEN	***5.608.792,50***	***5.526.774,52***

STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE UITBREIDING

OPBRENGSTEN

	01/01/12 31/12/12	01/01/11 31/12/11
I. Bedrijfsopbrengsten	**5.602.868,50**	**5.518.006,40**
HUUR EN/OF VERGOEDINGEN	5.313.080,89	5.229.926,67
TERUGGEVORDERDE ONROERENDE VOORHEFFING	219.587,43	180.733,12
ANDERE TERUGGEVORDERDE ALGEMENE KOSTEN	13.197,79	14.608,83
TERUGGEVORDERDE GEWESTBELASTINGEN	57.002,39	58.629,65
ONTHEFFING ONROERENDE VOORHEFFING	0,00	34.108,13
IV. Financiële opbrengsten	**5.924,00**	**8.738,11**
INTRESTEN OP LOPENDE REKENINGEN	5.924,00	8.738,11
V. Andere financiële opbrengsten	**0,00**	**30,01**
DIVERSE FINANCIËLE OPBRENGSTEN	0,00	30,01
XI. Exploitatiesaldo van het boekjaar		
TOTAAL OPBRENGSTEN	***5.608.792,50***	***5.526.774,52***

FALLON, CHAINIAUX,
CLUDTS, GARNY & C°
REVISEURS D'ENTREPRISES
SOCIETE CIVILE SOUS FORME DE S.C.C.R.L.

VERSLAG VAN DE BEHEERSCONTROLEUR AAN DE HOUDERS VAN CERTIFICATEN " WOLUWE UITBREIDING " OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2012

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 2012, opgesteld op basis van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van **15.534.665,85 euros** en waarvan de resultatenrekening afsluit met een te bestemmen winst van het boekjaar van **3.345.487,15 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 opheldering en inlichtingen verkregen. Wij hebben op basis van steekproeven de verantwoording onderzocht van de bedragen opgenomen in de balans en de resultatenrekening.

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 2012 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.

Naninne, 19 april 2013.

ScCRL « FALLON, CHAINIAUX, CLUDTS, GARNY & C° »
Beheerscontroleur,
vertegenwoordigd door

Louis-François BINON,
Bedrijfsrevisor.

Stille Handelsvennootschap WOLUWE UITBREIDING

Verslag van de Beheerder – boekjaar 2012

De Raad van Bestuur van de nv De Vastgoedinvestering Woluwé Uitbreiding verklaart dat bij haar weten :

1. De financiële staat die opgesteld is op 31 december 2012 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, 23 april 2013

William DE TROIJ
Bestuurder

Eric DE KEULENEER
Bestuurder

Michel PLEECK
Bestuurder

Voor BVBA MARC VAN BEGIN
Bestuurder
Marc VAN BEGIN
Permanent vertegenwoordiger

VERSLAG AAN DE HOUDERS VAN CERTIFICATEN

"WOLUWE UITBREIDING"

JAAR 2013 - BOEKJAAR 2012

1. Bijwerking van het prospectus sedert de uitgifte

1991 : overeenkomstig de Wet van 4 december 1990, notering van het certificaat op de tweede markt van de Beurs van Brussel (voordien notering op de Bijkomende Veilingen van de Beurs van Brussel).

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

Het Vastvoedcertificaat 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: www.agrealestate.eu/NL/Activities/AM/Pages/Woluwe_Extension.aspx.

Op dit ogenblik telt de raad van bestuur van Het Vastgoedcertificaat nv twee bestuurders die onafhankelijk zijn van AG Real Estate of haar groep.

3. Coupon nr. 25

De bijgaande rekeningen van de stille handelsvennootschap en het verslag van de beheerder tonen aan dat de nv Het Vastgoedcertificaat in juni 2013 een bedrag van € 3.623.983,36 zal ontvangen.

Dit bedrag, vermeerderd met € 6.572,20 als resterende provisie voor directe kosten, hetzij € 3.630.555,5 en zal als volgt worden verdeeld :

- 103.000 coupons aan € 34,75	€	3.579.250,00
- Forfaitaire algemene kosten	€	36.305,56
- Kosten voor betaalbaarstelling	€	15.000,00
	€	3.630.555,56

De coupon **nr. 25** zal op **26 juni 2013** betaalbaar worden gesteld naar rato van **€ 34,75** bruto, inclusief € 7,43 terugbetaling van kapitaal, d.i. **€ 27,92** na aftrek van de roerende voorheffing van 25%.

4. Evolutie van de coupons

Jaar van betaalbaarstelling	Coupon nr.	Bruto	Terugbetaling	Netto
		in BEF		
1989	1	724,00	0	543
1990	2	748,00	0	561
1991	3	760,00	300	645
1992	4	800,00	300	675
1993	5	852,00	300	714
1994	6	884,51	300	734
1995	7	908,76	300	752
1996	8	920,00	300	765
1997	9	948,00	300	786
1998	10	980,00	300	810
1999	11	1.000,00	300	825
2000	12	1.016,00	300	837
		in €		
2001	13	25,95	7,43	21,32
2002	14	29,23	7,43	23,78
2003	15	29,43	7,43	23,93
2004	16	29,55	7,43	24,02
2005	17	29,91	7,43	24,29
2006	18	30,27	7,43	24,56
2007	19	30,63	7,43	24,83
2008	20	30,99	7,43	25,10
2009	21	31,75	7,43	25,67
2010	22	32,19	7,43	26,00
2011	23	32,79	7,43	26,45
2012	24	33,79	7,43	27,20
2013	25	34,75	7,43	27,92

Het Vastgoedcertificaat nv