

**STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP  
"WOLUWE SHOPPING CENTER"**

**VERSLAG VAN DE BEHEERDER VOOR HET BOEKJAAR 2011**

**Huurtoestand**

Het commercieel centrum is voor 100% bezet.

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

<b>Huuropbrengsten</b>			
<b>€ x 1000</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>Vershil %</b>
<i>Basishuuropbrengsten</i>	9.650,1	9.130,8	+5,69%
<i>Mobiele huuropbrengsten</i>	188,9	288,3	N.S.
<i>Subtotaal</i>	<b>9.839,0</b>	<b>9.419,1</b>	<b>+4,46%</b>
<i>Niet recurrente inkomsten</i>	617,6	202,0	N.S.
<i>Totaal</i>	<b>10.456,6</b>	<b>9.621,1</b>	<b>N.S.</b>

Het geheel van de recurrente en niet recurrente huurinkomsten bedraagt € 10,5 miljoen, tegenover € 9,6 miljoen voor het jaar 2010. De niet recurrente inkomsten voor het boekjaar 2011 bedragen € 617.600. Het zakencijfer van de handelaars in het Woluwe Shopping Center bleef in 2011 globaal genomen op een status quo t.o.v. het jaar 2010.

Onder voorbehoud van onvoorziene omstandigheden en de evolutie van de algemene economische toestand zou het totaal van de recurrente huurinkomsten en canons voor het jaar 2012 geraamd worden op ongeveer € 10,1 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<sup>(1)</sup>. 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.

**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 tarifieringen tegen het einde van 2010, overstijgt het zakencijfer het niveau van het "minimum zakencijfer" vooropgesteld in de initiële previsions.

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.

## Project Uitbreiding Noord

Zoals vermeld 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 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 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<sup>(2)</sup>. De ingediende aanvraag in december 2006 voor de bouwvergunning en milieuvergunning resulteerden jammer genoeg in een weigering in april 2009.

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 in te dienen voor dit project. Deze aanvraag heeft betrekking op:

- Uitbreiding van +/- 12.000 m<sup>2</sup> van commercieel verhuurbare oppervlakte op meerdere niveaus rond de 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 een 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 2011 ten laste genomen werden in het kader van het project "Uitbreiding Noord" belopen € 59.764 BTW Incl. Sedert begin 2003 tot 31 december 2011 beloopt het totaal van alle kosten die ten laste genomen werden in het kader van de uitbreiding € 1.982.358 waarvan ongeveer € 1,6 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 € 1,4 miljoen.

De beslissing van de bevoegde overheden betreffende het afleveren van de vergunningen wordt niet verwacht vòòr de tweede helft van het jaar 2013, en dit onder voorbehoud van onvoorziene omstandigheden en eventuele beroepsprocedures.

---

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.com/nl/activities/am/am-tiers.asp>) of kunnen bekomen worden op de zetel van de vennoot Het Vastgoedcertificaat.

Op dit ogenblik werd nog geen beslissing genomen wat betreft de latere realisatie van het project van uitbreiding die overigens onderworpen is aan andere voorwaarden dan het bekomen van de administratieve goedkeuringen, zoals hiervoor vermeld; onder meer het akkoord van de aangrenzende eigenaars in het commercieel centrum.

### Toestand van de rekeningen op 31 december 2011

Wij leggen U de rekeningen voor van de stille handelsvennootschap voor de periode van 1 januari tot 31 december 2011.

Zoals hierboven vermeld bedragen de recurrente en niet recurrente huurinkomsten dit jaar € 10.456.604 tegenover € 9.621.125 het jaar voordien.

De potentiële afschrijving aan 6% van de jaarlijkse huuropbrengst (voorzien in het uitgifteprospectus) om het hoofd te bieden aan onderhouds- en herstellingswerken bedraagt € 627.396. Rekening houdend met de onderhoudskosten voor aanpassingswerken en verbeteringswerken die voor dit boekjaar € -9.914,54 bedragen, werd ook een effectieve afschrijving geboekt op de oorspronkelijke investering vermeld op het actief van de stille handelsvennootschap voor € 637.310,77. Er wordt aan herinnerd dat het totaal gecumuleerd bedrag van de vrijgemaakte trefzake van de afschrijvingen (van de oorspronkelijke investering) volledig is besteed<sup>(3)</sup>.

Gedurende het boekjaar 2011 werd een bedrag van € 379.645,67 geactiveerd, waaronder een regularisatie van ongeveer € 120.000 voor technische installatiewerken, die initieel in 2010 ten laste genomen werden en in 2011 geactiveerd werden. Het saldo van € 260.000 dat op het actief geplaatst werd, heeft betrekking op werken aan het dak.

Na boeking van de andere exploitatiekosten en rekening houdend met het financieel resultaat van € -67.813 vertonen de rekeningen van de stille handelsvennootschap, afgesloten per 31 december 2011, een exploitatiesaldo van € 8.793.373,84 tegenover € 8.041.518,75 voor het boekjaar 2010.

Dit bedrag vermeerderd met de overdracht van € 1.163.625,56 geeft een schuldsaldo t.a.v. de vennoten van € 9.956.999,40. De heropening van de rekening vennoten van € 2.357.076,16 geeft een te verdelen bedrag van € 7.599.923,24 dat als volgt aan de vennoten zal gestort worden in de loop van de maand juni 2012 :

– aan de nv Het Vastgoedcertificaat	95%	€ 7.219.927,06
– aan de nv De Vastgoedinvestering Woluwe S.C.	3%	€ 227.997,71
– aan de nv AG Real Estate Asset Management	2%	€ 151.998,47
		<u>€ 7.599.923,24</u>

### Vervaldag van de Stille Handelsvennootschap

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.

\*

\*

\*

3) Het totaal van de materiële vaste activa op het actief van € 35.664.227,25 vergeleken met de oorspronkelijke financiële inbreng van de vennoten op het passief van € 25.533.033,05, tonen een saldo van € 10.131.194,20 dat nog moet gedekt worden door toekomstige afschrijvingen.

De Beheerder van de stille handelsvennootschap, nv De Vastgoedinvestering Woluwe Shopping Center heeft beslist haar governance structuur te wijzigen en haar raad van bestuur bestaat voortaan 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 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 bcvba Fallon, Chainiaux, Cludts, Garny & C°, die de functies van beheerscontroleur uitoefent van deze stille handelsvennootschap, gesticht in het kader van de uitgifte van de vastgoedcertificaten « Woluwe Shopping Center », overeenkomstig artikel 8, al. 4 van het contract van de stille handelsvennootschap, heeft de nv Het Vastgoedcertificaat en de stille handelsvennootschap op de hoogte gebracht dat de huidige permanente vertegenwoordiger voor deze functie van beheerscontroleur, met name de heer Philippe Cludts wordt vervangen, met ingang van 1 november 2011, door de heren Louis-François Binon en Olivier Ronsmans, vennoten van de bcvba Fallon, Chainiaux, Cludts, Garny & C° ingeschreven bij het instituut van bedrijfsrevisoren.

**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

	31/12/11	31/12/10
<b>RECHTEN OP TERREINEN</b>	<b>129.979,67</b>	<b>129.979,67</b>
<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
<b>RECHTEN OP BEBOUWDE TERREINEN</b>	<b>24.789.352,48</b>	<b>24.789.352,48</b>
<i>Woluwe</i>	24.789.352,48	24.789.352,48
<b>RECHTEN OP BEBOUWDE TERREINEN (Afschrijvingen)</b>	<b>-7.494.497,89</b>	<b>-6.875.749,67</b>
<i>Woluwe</i>	-7.494.497,89	-6.875.749,67
<b>BIJKOMENDE KOSTEN</b>	<b>743.680,57</b>	<b>743.680,57</b>
<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
<b>BIJKOMENDE KOSTEN (Afschrijvingen)</b>	<b>-224.835,61</b>	<b>-206.273,06</b>
<i>Afschrijvingen</i>	-224.835,61	-206.273,06
<b>BIJKOMENDE INVESTERINGEN</b>	<b>17.179.391,90</b>	<b>17.179.391,90</b>
<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	715.208,66
<b>BIJKOMENDE INVESTERINGEN (afschrijvingen)</b>	<b>-144.444,49</b>	<b>-112.458,43</b>
<i>Investerings 2007</i>	-144.444,49	-112.458,43
<b>INRICHTINGS- &amp; GROTE ONDERHOUDSWERKEN</b>	<b>1.553.284,07</b>	<b>1.173.638,40</b>
<i>Veiligheidsinstallatie</i>	73.354,15	73.354,15
<i>Diversen</i>	730.324,34	730.324,34
<i>Investerings 2009</i>	369.959,91	369.959,91
<i>Investerings 2011</i>	379.645,67	0,00
<b>INRICHTINGS- &amp; GROTE ONDERHOUDSWERKEN (afschrijvingen)</b>	<b>-867.683,45</b>	<b>-837.293,90</b>
<i>Afschrijvingen</i>	-730.324,34	-730.324,34
<i>Veiligheidsinstallatie</i>	-73.354,15	-73.354,15
<i>Investerings 2009</i>	-58.254,67	-33.615,41
<i>Investerings 2011</i>	-5.750,29	0,00

### VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar

<b>KLANTEN</b>	<b>204.575,76</b>	<b>41.299,32</b>
<b>KREDIETNOTA'S</b>	<b>11.797,50</b>	<b>12.944,27</b>
<b>DUBIEUZE DEBITEUREN</b>	<b>80.467,30</b>	<b>18.874,05</b>
<b>ONTHEFFING ONROERENDE VOORHEFFING</b>	<b>0,00</b>	<b>69.501,58</b>
<b>TE ONTVANGEN OPBRENGSTEN</b>	<b>0,00</b>	<b>130.000,00</b>
<b>LOPENDE REKENING</b>	<b>1.335.735,16</b>	<b>448.214,05</b>
<b>ANDERE DIVERSE VORDERINGEN</b>	<b>21.648,32</b>	<b>24.003,97</b>

### X. Overlopende rekeningen

<b>OVERTEDRAGEN KOSTEN</b>	<b>50.983,50</b>	<b>83.285,32</b>
<b>TE ONTVANGEN DIVERSE INKOMSTEN</b>	<b>347.268,72</b>	<b>333.841,62</b>

## TOTAAL ACTIVA

<b>37.716.703,51</b>	<b>37.146.232,14</b>
----------------------	----------------------

# 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

ONTVANGEN PROVISIES HUURDERS

LOPENDE REKENING BTW-ADMINISTRATIE

TE BETALEN ONROERENDE VOORHEFFING

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**

	31/12/11	31/12/10
<b>I. Uitgifte certificaten</b>	<b>25.533.033,05</b>	<b>25.533.033,05</b>
VENNOTEN	25.533.033,05	25.533.033,05
<i>Het Vastgoedcertificaat NV</i>	<i>25.533.033,05</i>	<i>25.533.033,05</i>
<b>IX. Schulden op ten hoogste één jaar</b>	<b>11.461.209,23</b>	<b>10.923.756,00</b>
ONTVANGEN BANKVOORSCHOT	500.000,00	1.200.000,00
LEVERANCIERS	367.062,69	229.926,07
TE ONTVANGEN FACTUREN	32.003,53	281.548,98
ONTVANGEN PROVISIES HUURDERS	0,00	1.436,89
LOPENDE REKENING BTW-ADMINISTRATIE	6.738,55	3.295,01
TE BETALEN ONROERENDE VOORHEFFING	0,00	69.501,58
TOEWIJZING VENNOTEN	9.956.999,40	8.625.126,12
ONTVANGEN HUURWAARBORGEN	526.441,42	398.231,78
ANDERE DIVERSE SCHULDEN	12.851,80	84.598,46
ONTVANGEN NIET-VERVALLEN HUUR OF VERGOEDINGEN	59.111,84	30.091,11
<b>X. Overlopende rekeningen</b>	<b>722.461,23</b>	<b>689.443,09</b>
OVER TE DRAGEN HUUROPBRENGSTEN & VERGOEDINGEN	722.326,23	688.010,42
TE BETALEN INTRESTEN	135,00	1.432,67
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>37.716.703,51</b>	<b>37.146.232,14</b>

# STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE SH.CENTER

## KOSTEN

### II. Bedrijfskosten

	01/01/11 31/12/11	01/01/10 31/12/10
	<b>2.221.389,82</b>	<b>2.147.950,93</b>
HUR EN/OF VERGOEDINGEN	10.868,08	10.593,16
VERZEKERINGEN GEBOUWEN	33.250,83	33.252,71
ONDERHOUD, HERSTELLINGEN	-77.709,61	226.051,29
INRICHTINGS-EN VERBETERINGSWERKEN	5.419,46	0,00
DIVERSE COMMISSIES	26.476,67	21.629,16
BEHEERSCOMMISSIE	454.921,84	330.796,25
DIVERSE HONORARIA	377.890,38	247.658,46
HONORARIA VOOR CONTROLE	3.898,09	3.871,06
ANDERE DIVERSE KOSTEN	1.174,95	0,00
AFSCHRIJVINGEN RECHTEN OP BEBOUWDE TERREINEN	618.748,22	291.144,64
AFSCHRIJVINGEN BIJKOMENDE KOSTEN	18.562,55	8.734,43
AFSCHRIJVINGEN BIJKOMENDE INVESTERINGEN	31.985,99	31.986,06
AFSCHRIJV.OP INRICHTINGS & GROTE ONDERHOUDSWERKE	30.389,62	24.351,11
TOEVOEGING WAARDEVERMINDER.OP HANDELSVORDERIN	0,00	23,64
ONROERENDE VOORHEFFING	475.393,31	466.374,96
GEWESTBELASTINGEN	205.119,44	201.484,00
DIVERSES EXPLOITATIEKOSTEN	5.000,00	250.000,00

### V. Financiële kosten

INTREST OP TERMIJNKREDIET	78.479,63	84.281,57
---------------------------	-----------	-----------

### XI. Exploitatiesaldo van het boekjaar

EXPLOITATIESALDO VAN DE PERIODE	8.793.373,84	8.041.518,75
---------------------------------	--------------	--------------

## **TOTAAL KOSTEN**

<b>11.093.243,29</b>	<b>10.273.751,25</b>
----------------------	----------------------



# STILLE HANDELSVENNOOTSCHAP WOLUWE SH.CENTER

## OPBRENGSTEN

### I. Bedrijfsopbrengsten

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

**11.082.298,14**      **10.251.276,14**

9.979.150,67      9.163.006,10

477.453,14      458.119,38

0,00      5.000,00

466.820,77      452.091,05

27.992,15      43.059,61

130.881,41      130.000,00

### IV. Financiële opbrengsten

**10.666,64**      **3.142,81**

INTRESTEN OP LOPENDE REKENINGEN

10.666,64      3.142,81

### V. Andere financiële opbrengsten

**278,51**      **19.332,30**

DIVERSE FINANCIËLE OPBRENGSTEN

278,51      19.332,30

### XI. Exploitatiesaldo van het boekjaar

***TOTAAL OPBRENGSTEN***

**11.093.243,29**      **10.273.751,25**

	01/01/11 31/12/11	01/01/10 31/12/10
<b>I. Bedrijfsopbrengsten</b>	<b>11.082.298,14</b>	<b>10.251.276,14</b>
HUUR EN/OF VERGOEDINGEN	9.979.150,67	9.163.006,10
DIVERSE HUROPBRENGSTEN	477.453,14	458.119,38
TERUGGEVORDERDE VERZEKERINGSVERGOEDINGEN	0,00	5.000,00
TERUGGEVORDERDE ONROERENDE VOORHEFFING	466.820,77	452.091,05
ANDERE TERUGGEVORDERDE ALGEMENE KOSTEN	27.992,15	43.059,61
TERUGGEVORDERDE GEWESTBELASTINGEN	130.881,41	130.000,00
<b>IV. Financiële opbrengsten</b>	<b>10.666,64</b>	<b>3.142,81</b>
INTRESTEN OP LOPENDE REKENINGEN	10.666,64	3.142,81
<b>V. Andere financiële opbrengsten</b>	<b>278,51</b>	<b>19.332,30</b>
DIVERSE FINANCIËLE OPBRENGSTEN	278,51	19.332,30
<b>XI. Exploitatiesaldo van het boekjaar</b>		
<b><i>TOTAAL OPBRENGSTEN</i></b>	<b>11.093.243,29</b>	<b>10.273.751,25</b>



FALLON, CHAINIAUX,  
CLUDTS, GARNY & C°

**REVISEURS D'ENTREPRISES**

SOCIÉTÉ CIVILE SOUS FORME DE S.C.R.L.

**VERSLAG VAN DE BEHEERSCONTROLEUR AAN DE HOUDERS VAN CERTIFICATEN  
" WOLUWE SHOPPING CENTER "  
OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2011**

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 2011, opgesteld op basis van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van **37.716.703,51** euros en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van **8.793.373,84** 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.

*LK*

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 2011 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, 23 april 2012.

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



Louis-François BINON,  
Bedrijfsrevisor.

**Stille Handelsvennootschap WOLUWE SHOPPING CENTER**

**Verslag van de Beheerder – boekjaar 2011**

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 2011 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, 26 april 2012

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



JAAR 2012 - BOEKJAAR 2011

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

Het Vastgoedcertificaat nv heeft een "governance charter" aangenomen die de regels, de methodes, de procedures en de manier waarop de functies binnen de vennootschap worden uitgeoefend beschrijft. Dit charter heeft geen wijzigende impact op de tekst van het statuut van vastgoedcertificaat uitgegeven door Het Vastgoedcertificaat. Het charter kan worden geraadpleegd op het volgende internet adres: [www.agrealestate.eu/nl/activities/am/am-tiers.asp](http://www.agrealestate.eu/nl/activities/am/am-tiers.asp).

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. 64**

De bijgaande rekeningen van de stille handelsvennootschap en het verslag van de beheerder tonen aan dat de nv Het Vastgoedcertificaat in juni 2012 een bedrag van € 7.219.927,06 zal ontvangen.

Dit bedrag, vermeerderd met € 3.668,88 als resterende provisie voor directe kosten, hetzij € 7.223.595,94, zal als volgt worden verdeeld :

- 103.000 coupons aan € 69,12	€	7.119.360,00
- Algemene forfaitaire kosten	€	72.235,94
- Kosten voor betaalbaarstelling	€	32.000,00
	€	<u>7.223.595,94</u>

Coupon nr. 64 zal op **27 juni 2012** betaalbaar worden gesteld naar rato van € 69,12 bruto d.i. € 51,84 na aftrek van de roerende voorheffing ad 25%.

#### 4. Evolutie van de coupons

Jaar van betaalbaarstelling	Coupon nr.	Bruto	Terughbetaling	Netto
<b>in BEF</b>				
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
<b>Splitsing in 5 van het certificaat</b>				
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
<b>In €</b>				
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

Het Vastgoedcertificaat nv