

**SOCIETE INTERNE "WOLUWE EXTENSION"**  
**RAPPORT DE LA GERANTE POUR LE 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2016**  
**(non audité)**

Nous vous soumettons les comptes non audités de la société interne au 30 juin 2016.

L'évolution des produits locatifs se présente comme suit :

<b>Revenus locatifs(en € x 1000)</b>			
	<b>30.06.2016</b>	<b>30.06.2015</b>	
<b>Loyers et redevances de base</b>	2.763,6	2.714,7	+1,8%
<b>Loyers et redevances mobiles (12 mois de l'exercice t-1)</b>	0	0	n.s.
<b>Sous-total revenus récurrents</b>	<b>2.763,6</b>	<b>2.714,7</b>	<b>+1,8%.</b>
<b>Revenus non récurrents</b>	0	150,0	n.s.
<b>Total</b>	<b>2.763,6</b>	<b>2.864,7</b>	<b>n.s.</b>

Sous réserve d'imprévus, le total des loyers et redevances récurrents pour l'année 2016 sont estimés à € 5,6 millions environ.

Comme annoncé dans le rapport de la Gérante sur l'exercice 2015, les travaux d'aménagement du Boulevard de la Woluwe et notamment la phase devant le shopping ont été entamés par « Bruxelles Mobilité AED » au cours du 1er semestre 2016. On peut s'attendre à ce qu'ils aient un impact temporaire sur l'accessibilité du Centre commercial.

Ce projet comporte une adaptation de la largeur des voiries du boulevard et une prolongation du tracé du tram 94 avec un nouvel arrêt de tram en face du Centre commercial. Il nécessite des travaux d'aménagement sur la parcelle du shopping et notamment de la zone des entrées et des sorties des parkings. Une demande de permis d'urbanisme couvrant ces travaux a été introduite. Ces travaux sont définis de concert avec Interparking et certains travaux complémentaires aux entrées des piétons sont à l'étude également.

Compte tenu des travaux complémentaires et dans l'hypothèse d'obtention de l'autorisation pour les travaux, le budget prévisionnel du coût à charge de la société interne est actuellement estimé - avant appel d'offres - entre € 0,5 et € 0,8 million.

Les effets et la sensibilité des consommateurs par rapport aux risques de terrorisme se sont fait sentir au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2016 notamment par une baisse de la fréquentation visiteurs et du chiffre d'affaires global des commerçants. Comme annoncé dans le rapport de la Gérante sur l'exercice 2015, la Gérante devra prévoir des ressources pour soutenir les actions commerciales et des campagnes de communication à développer par et en collaboration avec l'ASBL des commerçants afin de mettre en œuvre certaines mesures renforçant l'attractivité du centre commercial.

Par ailleurs, il est rappelé que la convention de gestion globale en vigueur avec Devimo-Consult S.A. qui vient à échéance en octobre 2016 a été renégociée en redéfinissant les missions et les conditions. Il est fait référence au rapport de la Gérante sur l'exercice 2015 qui synthétise les modalités de la nouvelle mission de gestion selon le « term sheet » déjà signé et sur base duquel la Gérante et Devimo-Consult établissent les contrats finaux qui prendront cours en octobre 2016.

\*

\* \*

Aucun autre élément significatif de nature à modifier substantiellement la situation de la société interne n'a été enregistré.

**La Gérante,  
L'Investissement Foncier Woluwé Extension S.A.**

W. De Troij  
Administrateur

Pour Marc Van Begin SPRL  
Administrateur  
Marc Van Begin  
Représentant permanent

**Pour accord,**

**Le Certificat Foncier S.A.**

**AG Real Estate Asset Management S.A.**

Pour Marc Van Begin  
SPRL  
Administrateur  
Marc Van Begin  
Représentant permanent

William De Troij  
Administrateur

Pour Marc Van Begin  
SPRL  
Administrateur  
Marc Van Begin  
Représentant permanent

Pour Laurent Stalens  
SPRL  
Administrateur  
Laurent Stalens  
Représentant permanent

# SOCIETE INTERNE WOLUWE EXTENSION

## ACTIF

### III. Immobilisations corporelles

	30/06/16	31/12/15
<b>III. Immobilisations corporelles</b>	<b>10.652.958,56</b>	<b>10.914.707,75</b>
DROITS SUR TERRAINS BATIS	24.913.299,24	24.913.299,24
<i>Woluwé Extension</i>	24.913.299,24	24.913.299,24
DROITS SUR TERRAINS BATIS (amortissements)	-19.806.073,21	-19.432.373,71
<i>Woluwé Extension</i>	-19.806.073,21	-19.432.373,71
FRAIS ACCESSOIRES	583.670,31	583.670,31
<i>Frais actes et divers</i>	87.883,26	87.883,26
<i>Expertise étude technique</i>	240.456,72	240.456,72
<i>Frais de dossier</i>	255.330,33	255.330,33
FRAIS ACCESSOIRES (amortissements)	-464.018,03	-455.262,97
<i>Amortissements</i>	-464.018,03	-455.262,97
INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES	4.965.998,53	4.965.998,53
<i>Woluwe rénovation 2003</i>	4.891.595,21	4.891.595,21
<i>Frais rénovations hors répartition</i>	53.263,30	53.263,30
<i>Investissements 2007</i>	21.140,02	21.140,02
INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES (amortissements)	-17.083,08	-16.162,60
<i>Investissements 2007</i>	-17.083,08	-16.162,60
AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS	696.600,99	551.474,47
<i>Divers</i>	85.333,28	85.333,28
<i>Installation sécurité</i>	46.540,74	46.540,74
<i>Investissements 2008</i>	101.133,00	101.133,00
<i>INVESTISSEMENTS 2013</i>	52.735,47	52.735,47
<i>INVESTISSEMENTS 2014</i>	5.959,76	5.959,76
<i>INVESTISSEMENTS 2015</i>	327.933,52	259.772,22
<i>INVESTISSEMENTS 2016</i>	76.965,22	0,00
AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS (amortissements)	-219.436,19	-195.935,52
<i>Amortissements</i>	-66.935,28	-65.655,30
<i>Installation sécurité</i>	-46.540,74	-46.540,74
<i>Investissements 2008</i>	-61.750,31	-57.703,94
<i>INVESTISSEMENTS 2013</i>	-12.294,39	-9.943,60
<i>INVESTISSEMENTS 2014</i>	-943,29	-645,30
<i>INVESTISSEMENTS 2015</i>	-29.524,69	-15.446,64
<i>INVESTISSEMENTS 2016</i>	-1.447,49	0,00

### VII. Créances à un an au plus

<b>VII. Créances à un an au plus</b>	<b>1.036.716,27</b>	<b>924.942,86</b>
CLIENTS	124.860,07	381.798,26
CREANCES DOUTEUSES	120.922,58	74.892,70
COMPTE COURANT ADMINISTRATION TVA	6.556,68	6.556,68
DEGREVEMENTS SUR PRECOMPTE IMMOBILIER	0,00	34.108,13
PRODUITS A RECEVOIR	151.435,28	589,37
COMPTES COURANTS	618.185,18	412.365,29
AUTRES CREANCES DIVERSES	12.719,10	12.719,10
PRECOMPTE MOBILIER A RECUPERER	2.037,38	1.913,33

### IX. Valeurs disponibles

<b>IX. Valeurs disponibles</b>	<b>1.807.298,16</b>	<b>3.930.575,00</b>
COMPTES COURANTS BANQUES	1.807.298,16	3.930.575,00

### X. Comptes de régularisation

<b>X. Comptes de régularisation</b>	<b>8.839,85</b>	<b>5.452,76</b>
CHARGES A REPORTER	8.839,85	5.452,76

## TOTAL ACTIF

<b>13.505.812,84</b>	<b>15.775.678,37</b>
----------------------	----------------------

# SOCIETE INTERNE WOLUWE EXTENSION

## PASSIF

### I. Emission de certificats

ASSOCIES

*Le Certificat Foncier SA*

ASSOCIES REMBOURSEMENTS

*Le Certificat Foncier SA*

### IX. Dettes à un an au plus

FOURNISSEURS

FACTURES A RECEVOIR

PROVISIONS RECUES LOCATAIRES

ATTRIBUTIONS ASSOCIES

GARANTIES LOCATIVES RECUES

DETTES DIVERSES AUTRES

### X. Comptes de régularisation

PRORATA LOYERS, REDEVANCES A REPORTER

CHARGES A IMPUTER

PRODUITS DIVERS A REPORTER

***TOTAL PASSIF***

	30/06/16	31/12/15
	<b>5.628.483,14</b>	<b>6.393.773,14</b>
	25.533.033,05	25.533.033,05
	25.533.033,05	25.533.033,05
	-19.904.549,91	-19.139.259,91
	-19.904.549,91	-19.139.259,91
	<b>7.319.504,93</b>	<b>8.541.556,91</b>
	40.121,31	38.689,39
	376.831,11	216.659,36
	1.855,03	0,00
	6.571.720,60	7.904.344,34
	328.771,32	381.863,82
	205,56	0,00
	<b>557.824,77</b>	<b>840.348,32</b>
	436.297,71	450.039,62
	111.476,93	360.158,33
	10.050,13	30.150,37
	<b>13.505.812,84</b>	<b>15.775.678,37</b>

# SOCIETE INTERNE WOLUWE EXTENSION

## CHARGES

	01/01/16 30/06/16	01/01/15 30/06/15
<b>II. Coût des ventes et des prestations</b>	<b>953.564,50</b>	<b>982.985,11</b>
LOYERS ET/OU REDEVANCES	249.347,02	246.230,44
CHARGES ASSURANCES	8.732,60	14.329,54
AMENAGEMENTS, AMELIORATIONS	-3.578,11	13.895,78
COMMISSIONS DIVERSES	0,00	1.170,56
COMMISSION DE GESTION	96.795,90	98.958,45
HONORAIRES DIVERS	21.158,95	16.479,04
HONORAIRES DE CONTROLE	1.310,31	1.302,50
FRAIS DE RELATIONS PUBLIQUES	4.324,38	0,00
AMORTISSEMENTS DROITS SUR TERRAINS BÂTIS	373.699,50	373.699,50
AMORTISSEMENTS FRAIS ACCESSOIRES	8.755,06	8.755,06
AMORTISSEMENTS INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES	920,48	920,58
AMORTISSEMENTS AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS	23.500,67	12.483,52
DOTATIONS REDUCTIONS VALEUR CREANCES	0,00	29.686,62
PRECOMPTE IMMOBILIER	113.000,00	112.453,89
TAXES REGIONALES	54.000,00	51.131,45
REVISION TVA NON DEDUCTIBLE	1.497,74	680,05
CHARGES DIVERSES D'EXPLOITATION	100,00	808,13
<b>V. Charges financières</b>	<b>10,88</b>	<b>10,30</b>
CHARGES FINANCIERES DIVERSES	10,60	10,30
DIFFERENCES D'ARRONDIS	0,28	0,00
<b>VIII. Charges exceptionnelles</b>	<b>6.138,48</b>	<b>0,00</b>
AUTRE CHARGES EXCEPTIONNELLES	6.138,48	0,00
<b>XI. Solde d'exploitation de l'exercice</b>	<b>1.957.041,64</b>	<b>2.036.629,71</b>
SOLDE D'EXPLOITATION DE LA PERIODE	1.957.041,64	2.036.629,71
<b><i>TOTAL DES CHARGES</i></b>	<b>2.916.755,50</b>	<b>3.019.625,12</b>

# SOCIETE INTERNE WOLUWE EXTENSION

## PRODUITS

### I. Ventes et prestations

LOYERS ET/OU REDEVANCES  
 PRECOMPTE IMMOBILIER RECUPERE  
 AUTRES FRAIS GENERAUX RECUPERES  
 TAXES REGIONALES RECUPEREES  
 DEGREVEMENT PRECOMPTE IMMOBILIER

**2.914.497,99**      **3.015.343,70**

2.763.622,02	2.864.704,26
109.000,00	112.453,89
8.295,97	6.359,56
33.580,00	31.919,22
0,00	-93,23

### IV. Produits financiers

**2.257,51**      **4.281,40**

INTERETS CREDITEURS COMPTE COURANT BANQUE

2.257,51      4.281,40

### V. Autres produits financiers

**0,00**      **0,02**

DIFFERENCES DE PAIEMENT

0,00      0,02

### XI. Solde d'exploitation de l'exercice

***TOTAL DES PRODUITS***

<b>2.916.755,50</b>	<b>3.019.625,12</b>
---------------------	---------------------

**Société interne WOLUWE EXTENSION**

**Rapport de la Gérante – 1<sup>er</sup> semestre 2016**

Le Conseil d'administration de la S.A. L'Investissement Foncier Woluwe Extension qu'à sa connaissance :

1. L'état financier arrêté au 30 juin 2016 établi conformément aux normes comptables applicables, donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Société Interne.
2. Le rapport semestriel de la Gérante contient un exposé fidèle des informations qui doivent y figurer.

Bruxelles, le 22 août 2016

Pour MARC VAN BEGIN SPRL  
Administrateur  
MARC VAN BEGIN  
Représentant permanent

William DE TROIJ  
Administrateur

BLDK CONSULT  
Administrateur  
Eric DE KEULENEER  
Représentant permanent

Michel PLEECK  
Administrateur