

**SOCIETE INTERNE "WOLUWE SHOPPING CENTER"**  
**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</b>			
<b>en € 1000</b>	<b>30.06.2016</b>	<b>30.06.2015</b>	
<b>Loyers et redevances de base</b>	5.913,1	5.718,4	+ 3,4%
<b>Loyers et redevances mobiles (12 mois de l'exercice t-1)</b>	-40,7	0	n.s.
<b>Sous-total revenus récurrents</b>	5.872,4	5.718,4	+ 2,7 %
<b>Revenus non récurrents</b>	0	0	n.s.
<b>Total</b>	5.872,4	5.718,4	n.s.

L'estimation des loyers et redevances récurrents de l'année 2016 reste à € 11,9 millions environ, sous réserve d'imprévus.

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 1<sup>er</sup> 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 est nécessaire 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 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 € 1 million et € 1,5 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.

En ce qui concerne la procédure de demande de permis pour le projet d'Extension Nord, il est fait référence au rapport de la Gérante sur l'exercice 2015 reprenant la situation après introduction par un tiers du recours en annulation du permis d'urbanisme délivré par la Commune de Woluwe St. Lambert. A ce stade, la Gérante et la Commune restent en attente de la décision du Conseil d'Etat. Dans ces circonstances aucune décision n'a été prise quant à la réalisation effective du projet d'extension.

Enfin 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 événement significatif de nature à modifier substantiellement la situation de la société interne n'a été enregistré.

**La Gérante,  
L'Investissement Foncier Woluwé Shopping Center 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 SHOPPING CENTER

## ACTIF

### III. Immobilisations corporelles

	30/06/16	31/12/15
<b>DROITS SUR TERRAINS</b>	<b>129.979,67</b>	<b>129.979,67</b>
<i>Extension Woluwe - 124, rue St-Lambert</i>	66.576,96	66.576,96
<i>Extension Woluwe - 118, rue St-Lambert</i>	18.800,27	18.800,27
<i>Woluwe - rue des Florales</i>	44.602,44	44.602,44
<b>DROITS SUR TERRAINS BATIS</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>DROITS SUR TERRAINS BATIS (amortissements)</b>	<b>-9.759.039,00</b>	<b>-9.504.480,32</b>
<i>WOLUWE</i>	-9.759.039,00	-9.504.480,32
<b>FRAIS ACCESSOIRES</b>	<b>743.680,57</b>	<b>743.680,57</b>
<i>Expertise étude technique et commerciale</i>	240.456,72	240.456,72
<i>Frais de dossier et de montage</i>	255.330,33	255.330,33
<i>Commission d'acquisition</i>	247.893,52	247.893,52
<b>FRAIS ACCESSOIRES (amortissements)</b>	<b>-292.771,90</b>	<b>-285.135,14</b>
<i>Amortissements</i>	-292.771,90	-285.135,14
<b>INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES</b>	<b>17.570.815,29</b>	<b>17.570.815,29</b>
<i>Woluwe rénovation 2003</i>	21.468.829,80	21.468.829,80
<i>Frais rénovations hors répartition</i>	147.897,59	147.897,59
<i>Quote-part Woluwe Extension ds rénovation</i>	-4.761.120,76	-4.761.120,76
<i>Investissements 2007</i>	715.208,66	715.208,66
<b>INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES (amortissements)</b>	<b>-283.389,46</b>	<b>-267.951,12</b>
<i>Investissements 2007</i>	-283.389,46	-267.951,12
<b>AMENAGEMENTS &amp; GROS ENTRETIENS</b>	<b>2.329.275,60</b>	<b>2.325.619,76</b>
<i>Divers</i>	730.324,34	730.324,34
<i>Installation sécurité</i>	73.354,15	73.354,15
<i>Investissements 2009</i>	375.527,36	375.527,36
<i>Investissements 2011</i>	404.680,30	404.680,30
<i>INVESTISSEMENTS 2013</i>	307.281,08	307.281,08
<i>INVESTISSEMENTS 2015</i>	438.108,37	434.452,53
<b>AMENAGEMENTS &amp; GROS ENTRETIENS (amortissements)</b>	<b>-1.207.282,29</b>	<b>-1.149.685,75</b>
<i>Amortissements</i>	-730.324,34	-730.324,34
<i>Installation sécurité</i>	-73.354,15	-73.354,15
<i>Investissements 2009</i>	-170.769,31	-158.264,25
<i>Investissements 2011</i>	-118.207,87	-105.724,20
<i>INVESTISSEMENTS 2013</i>	-66.798,01	-54.241,83
<i>INVESTISSEMENTS 2015</i>	-47.828,61	-27.776,98

### VII. Créances à un an au plus

<b>CLIENTS</b>	<b>209.981,90</b>	<b>377.988,37</b>
<b>NOTES DE CREDIT</b>	<b>0,00</b>	<b>38.942,60</b>
<b>CREANCES DOUTEUSES</b>	<b>57.730,76</b>	<b>58.265,69</b>
<b>COMPTE COURANT ADMINISTRATION TVA</b>	<b>29.106,14</b>	<b>29.106,14</b>
<b>PRODUITS A RECEVOIR</b>	<b>331.572,36</b>	<b>0,00</b>
<b>COMPTES COURANTS</b>	<b>226.337,79</b>	<b>17.838,69</b>
<b>AUTRES CREANCES DIVERSES</b>	<b>22.244,37</b>	<b>18.703,92</b>
<b>PRECOMPTE MOBILIER A RECUPERER</b>	<b>3.822,32</b>	<b>3.293,23</b>

### IX. Valeurs disponibles

<b>COMPTES COURANTS BANQUES</b>	<b>5.240.658,30</b>	<b>8.181.916,51</b>
---------------------------------	---------------------	---------------------

### X. Comptes de régularisation

<b>CHARGES A REPORTER</b>	<b>16.470,05</b>	<b>22.840,06</b>
<b>PRORATA REVENUS DIVERS A RECEVOIR</b>	<b>111.476,93</b>	<b>361.289,39</b>

## TOTAL ACTIF

<b>40.270.021,88</b>	<b>43.462.380,04</b>
----------------------	----------------------

# SOCIETE INTERNE WOLUWE SHOPPING CENTER

## PASSIF

### I. Emission de certificats

ASSOCIES

*Le Certificat Foncier SA*

### IX. Dettes à un an au plus

FOURNISSEURS

FACTURES A RECEVOIR

ATTRIBUTIONS ASSOCIES

GARANTIES LOCATIVES RECUES

DETTES DIVERSES AUTRES

### X. Comptes de régularisation

PRORATA LOYERS, REDEVANCES A REPORTER

PRODUITS DIVERS A REPORTER

***TOTAL PASSIF***

	30/06/16	31/12/15
	<b>25.533.033,05</b>	<b>25.533.033,05</b>
	25.533.033,05	25.533.033,05
	25.533.033,05	25.533.033,05
	<b>13.681.153,15</b>	<b>16.666.007,77</b>
	101.985,84	210.961,83
	386.124,12	24.327,40
	12.701.589,62	15.939.264,97
	484.160,68	484.160,68
	7.292,89	7.292,89
	<b>1.055.835,68</b>	<b>1.263.339,22</b>
	883.854,22	888.841,86
	171.981,46	374.497,36
	<b>40.270.021,88</b>	<b>43.462.380,04</b>

# SOCIETE INTERNE WOLUWE SHOPPING CENTER

## CHARGES

	01/01/16 30/06/16	01/01/15 30/06/15
<b>II. Coût des ventes et des prestations</b>	<b>1.095.226,40</b>	<b>1.395.742,09</b>
LOYERS ET/OU REDEVANCES	5.893,40	5.787,96
CHARGES ASSURANCES	10.533,34	23.002,40
ENTRETIENS, REPARATIONS	0,00	8.337,58
AMENAGEMENTS, AMELIORATIONS	17.112,03	19.706,13
COMMISSIONS DIVERSES	0,00	5.718,89
COMMISSION DE GESTION	200.835,61	211.600,21
HONORAIRES DIVERS	139.671,59	334.231,03
HONORAIRES DE CONTROLE	1.333,74	1.302,50
AUTRES FRAIS DIVERS	1.613,40	4.130,46
FRAIS DE RELATIONS PUBLIQUES	14.818,60	0,00
AMORTISSEMENTS DROITS SUR TERRAINS BÂTIS	254.558,68	295.447,39
AMORTISSEMENTS FRAIS ACCESSOIRES	7.636,76	8.863,42
AMORTISSEMENTS INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES	15.438,34	15.438,32
AMORTISSEMENTS AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS	57.596,54	48.351,29
PRECOMPTE IMMOBILIER	257.000,00	255.911,69
TAXES REGIONALES	110.500,00	112.530,83
REVISION TVA NON DEDUCTIBLE	684,37	44.501,99
PENALITES ET AMENDES DIVERSES	0,00	830,00
CHARGES DIVERSES D'EXPLOITATION	0,00	50,00
<b>V. Charges financières</b>	<b>10,61</b>	<b>345,11</b>
CHARGES FINANCIERES DIVERSES	10,60	10,30
INTERETS DE RETARDS PAYES	0,00	334,81
DIFFERENCES D'ARRONDIS	0,01	0,00
<b>XI. Solde d'exploitation de l'exercice</b>	<b>5.113.743,79</b>	<b>4.661.564,72</b>
SOLDE D'EXPLOITATION DE LA PERIODE	5.113.743,79	4.661.564,72
<b><i>TOTAL DES CHARGES</i></b>	<b>6.208.980,80</b>	<b>6.057.651,92</b>

# SOCIETE INTERNE WOLUWE SHOPPING CENTER

## PRODUITS

	01/01/16 30/06/16	01/01/15 30/06/15
<b>I. Ventes et prestations</b>	<b>6.204.189,59</b>	<b>6.050.221,21</b>
LOYERS ET/OU REDEVANCES	5.623.025,57	5.472.171,62
REVENUS LOCATIFS DIVERS	249.347,02	246.230,44
PRECOMPTE IMMOBILIER RECUPERE	249.290,00	255.911,69
AUTRES FRAIS GENERAUX RECUPERES	11.717,00	9.291,46
TAXES REGIONALES RECUPEREES	70.810,00	66.616,00
<b>IV. Produits financiers</b>	<b>4.791,21</b>	<b>7.430,71</b>
INTERETS CREDITEURS COMPTE COURANT BANQUE	4.791,21	7.430,71
<b>XI. Solde d'exploitation de l'exercice</b>		
<b><i>TOTAL DES PRODUITS</i></b>	<b>6.208.980,80</b>	<b>6.057.651,92</b>

**Société interne WOLUWE SHOPPING CENTER**

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

Le Conseil d'administration de la S.A. L'Investissement Foncier Woluwé Shopping Center déclare 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 de la Gérante contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de la Société Interne, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elle est confrontée.

Bruxelles, le 22 août 2016.

William DE TROIJ  
Administrateur

Pour la SPRL MARC VAN BEGIN  
Administrateur  
Marc VAN BEGIN  
Représentant permanent

SPRL ARCADE CONSULT  
Administrateur  
André SOUGNE  
Représentant permanent

Michel PLEECK  
Administrateur