

**SOCIETE INTERNE "WOLUWE SHOPPING CENTER"**  
**RAPPORT DE LA GERANTE POUR LE 1<sup>er</sup> SEMESTRE 2015**  
**(non audité)**

Nous vous soumettons les comptes non audités de la société interne au 30 juin 2015.

L'évolution des produits locatifs se présente comme suit :

| <b>Revenus locatifs</b>   |                  |                  |        |
|---|------------------|------------------|--------|
| <b>en € 1000</b>  | <b>30.6.2015</b> | <b>30.6.2014</b> |        |
| <b>Loyers et redevances de base</b>                                 | 5.718,4          | 5.575,3          | + 2,5% |
| <b>Loyers et redevances mobiles<br/>(12 mois de l'exercice t-1)</b> | 0                | 53,2             | n.s.   |
| <b>Sous-total</b>   | 5.718,4          | 5.628,5          | + 1,6% |
| <b>Revenus non récurrents</b>                                       | 0                | 0                | n.s.   |
| <b>Total</b>  | 5.718,4          | 5.628,5          | + 1,6% |

L'estimation des loyers et redevances récurrents de l'année 2015 reste à € 11,5 millions environ.

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 2014 reprenant l'état de la procédure à la fin du 1er trimestre 2015.

Fin juin 2015, la Commune de Woluwé St Lambert a délivré à la Gérante le permis d'urbanisme relatif à ce projet. Ce permis complète l'ensemble des autorisations après le permis d'environnement et le permis socio-économique délivrés antérieurement. Il comporte par ailleurs plusieurs conditions dont des charges d'urbanisme à exécuter en cas de mise en œuvre du permis d'urbanisme. Elles sont actuellement à l'étude.

Un recours en annulation du permis d'urbanisme délivré par la Commune vient d'être introduit devant le Conseil d'Etat par un tiers. Une analyse de ce recours est en cours.

A ce stade et dans ces circonstances aucune décision ne peut être prise quant à la réalisation effective du projet d'extension.

\*

\*            \*

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

|  | 30/06/15             | 31/12/14             |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>ACTIF</b>                                     |                      |                      |
| <b>III. Immobilisations corporelles</b>          | <b>34.499.650,42</b> | <b>34.570.359,35</b> |
| DROITS SUR TERRAINS                              | 129.979,67           | 129.979,67           |
| <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 Floralties</i>               | 44.602,44            | 44.602,44            |
| DROITS SUR TERRAINS BATIS                        | 24.789.352,48        | 24.789.352,48        |
| WOLUWE   | 24.789.352,48        | 24.789.352,48        |
| DROITS SUR TERRAINS BATIS (amortissements)       | -9.296.167,44        | -9.000.720,05        |
| WOLUWE   | -9.296.167,44        | -9.000.720,05        |
| FRAIS ACCESSOIRES                                | 743.680,57           | 743.680,57           |
| <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           |
| FRAIS ACCESSOIRES (amortissements)               | -278.885,82          | -270.022,40          |
| <i>Amortissements</i>                            | -278.885,82          | -270.022,40          |
| INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES                  | 17.570.815,29        | 17.570.815,29        |
| <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 Woluwé Extension ds rénovation</i> | -4.761.120,76        | -4.761.120,76        |
| <i>Investissements 2007</i>                      | 715.208,66           | 715.208,66           |
| INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES (amortissements) | -252.512,79          | -237.074,47          |
| <i>Investissements 2007</i>                      | -252.512,79          | -237.074,47          |
| AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS                   | 2.188.558,72         | 1.891.167,23         |
| <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           |
| INVESTISSEMENTS 2013                             | 307.281,08           | 307.281,08           |
| INVESTISSEMENTS 2015                             | 297.391,49           | -                    |
| AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS (amortissements)  | -1.095.170,26        | -1.046.818,97        |
| <i>Amortissements</i>                            | -730.324,34          | -730.324,34          |
| <i>Installation sécurité</i>                     | -73.354,15           | -73.354,15           |
| <i>Investissements 2009</i>                      | -145.759,19          | -133.254,13          |
| <i>Investissements 2011</i>                      | -93.240,54           | -80.756,88           |
| INVESTISSEMENTS 2013                             | -41.685,47           | -29.129,47           |
| INVESTISSEMENTS 2015                             | -10.806,57           | -                    |

|                                      |                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>VII. Créances à un an au plus</b> | <b>1.058.627,02</b>  | <b>1.265.406,35</b>  |
| CLIENTS                              | 291.913,96           | 778.892,78           |
| CREANCES DOUTEUSES                   | 95.484,05            | 136.434,54           |
| COMPTE COURANT ADMINISTRATION TVA    | 38.482,20            | 9.888,34             |
| PRECOMPTE MOBILIER PAYE EXERCICE     | 2.622,22             | 764,54               |
| PRODUITS A RECEVOIR                  | 328.769,93           | 146.408,33           |
| CREANCES DIVERSES                    | -                    | 112,55               |
| COMPTES COURANTS                     | 292.063,20           | 174.672,03           |
| AUTRES CREANCES DIVERSES             | 9.291,46             | 18.233,24            |
| <b>IX. valeurs disponibles</b>       | <b>3.254.026,79</b>  | <b>5.881.907,39</b>  |
| COMPTES COURANTS BANQUES             | 3.254.026,79         | 5.881.907,39         |
| <b>X. Comptes de régularisation</b>  | <b>119.022,54</b>    | <b>391.164,19</b>    |
| CHARGES A REPORTER                   | 7.054,38             | 32.925,71            |
| PRORATA REVENUS DIVERS A RECEVOIR    | 111.968,16           | 358.238,48           |
| <b><i>TOTAL ACTIF</i></b>            | <b>38.931.326,77</b> | <b>42.108.837,28</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

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***

|                                      | 30/06/15             | 31/12/14             |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>I. Emission de certificats</b>    | <b>25.533.033,05</b> | <b>25.533.033,05</b> |
| ASSOCIES                             | 25.533.033,05        | 25.533.033,05        |
| <i>Le Certificat Foncier SA</i>      | 25.533.033,05        | 25.533.033,05        |
| <b>IX. Dettes à un an au plus</b>    | <b>12.345.110,43</b> | <b>15.348.852,39</b> |
| FOURNISSEURS                         | 242.061,57           | 96.441,34            |
| FACTURES A RECEVOIR                  | 504.206,83           | 244.260,65           |
| PROVISIONS RECUES LOCATAIRES         | 688,67               | 5.918,84             |
| ATTRIBUTIONS ASSOCIES                | 10.824.694,41        | 14.290.043,97        |
| GARANTIES LOCATIVES RECUES           | 728.649,75           | 630.595,00           |
| DETTES DIVERSES AUTRES               | 44.809,20            | 81.592,59            |
| <b>X. Comptes de régularisation</b>  | <b>1.053.183,29</b>  | <b>1.226.951,84</b>  |
| PRORATA LOYERS,REDEVANCES A REPORTER | 884.000,15           | 860.944,78           |
| CHARGES A IMPUTER                    | 2.860,00             | 8.484,74             |
| PRODUITS DIVERS A REPORTER           | 166.323,14           | 357.522,32           |
| <b><i>TOTAL PASSIF</i></b>           | <b>38.931.326,77</b> | <b>42.108.837,28</b> |

# SOCIETE INTERNE WOLUWE SHOPPING CENTER

## CHARGES

### II. Coût des ventes et des prestations

|  | 01/01/15<br>30/06/15 | 01/01/14<br>30/06/14 |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>II. Coût des ventes et des prestations</b>  | <b>1.394.912,09</b>  | <b>1.027.122,39</b>  |
| LOYERS ET/OU REDEVANCES                        | 5.787,96             | 5.789,00             |
| CHARGES ASSURANCES                             | 23.002,40            | 15.011,30            |
| ENTRETIENS, REPARATIONS                        | 8.337,58             | 51,56                |
| AMENAGEMENTS, AMELIORATIONS                    | 19.706,13            | 3.644,52             |
| COMMISSIONS DIVERSES                           | 5.718,89             | 16.491,11            |
| COMMISSION DE GESTION                          | 211.600,21           | 161.698,90           |
| HONORAIRES DIVERS                              | 334.231,03           | 129.636,69           |
| HONORAIRES DE CONTROLE                         | 1.302,50             | 1.302,50             |
| AUTRES FRAIS DIVERS                            | 3.757,96             | 110,79               |
| FRAIS DE RELATIONS PUBLIQUES                   | 372,50               | 572,78               |
| AMORTISSEMENTS DROITS SUR TERRAINS BÂTIS       | 295.447,39           | 272.288,36           |
| AMORTISSEMENTS FRAIS ACCESSOIRES               | 8.863,42             | 8.168,65             |
| AMORTISSEMENTS INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES | 15.438,32            | 15.438,32            |
| AMORTISSEMENTS AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS  | 48.351,29            | 34.524,91            |
| PRECOMPTE IMMOBILIER                           | 255.911,69           | 253.096,59           |
| TAXES REGIONALES                               | 112.530,83           | 109.296,41           |
| TVA NON DEDUCTIBLE                             | 44.501,99            | -                    |
| CHARGES DIVERSES D'EXPLOITATION                | 50,00                | -                    |

### V. Charges financières

|                              |        |       |
|------------------------------|--------|-------|
| CHARGES FINANCIERES DIVERSES | 10,30  | 16,05 |
| INTERETS DE RETARDS PAYES    | 334,81 | -     |

### VIII. Uitzonderlijke kosten

|                      |        |   |
|----------------------|--------|---|
| DIVERSE BOETES (BTW) | 830,00 | - |
|----------------------|--------|---|

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

|                                    |              |              |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| SOLDE D'EXPLOITATION DE LA PERIODE | 4.661.564,72 | 4.938.452,76 |
|------------------------------------|--------------|--------------|

## ***TOTAL DES CHARGES***

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| <b>6.057.651,92</b> | <b>5.965.591,20</b> |
|---------------------|---------------------|

# SOCIETE INTERNE WOLUWE SHOPPING CENTER

## PRODUITS

### I. Ventes et prestations

LOYERS ET/OU REDEVANCES

REVENUS LOCATIFS DIVERS

PRECOMPTE IMMOBILIER RECUPERE

AUTRES FRAIS GENERAUX RECUPERES

TAXES REGIONALES RECUPEREES

### IV. Produits financiers

INTERETS CREDITEURS COMPTES COURANTS

INTERETS CREDITEURS COMPTE COURANT BANQUE

### V. Autres produits financiers

PRODUITS FINANCIERS DIVERS

## ***TOTAL DES PRODUITS***

|   | 01/01/15<br>30/06/15 | 01/01/14<br>30/06/14 |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>I. Ventes et prestations</b>           | <b>6.050.221,21</b>  | <b>5.962.879,67</b>  |
| LOYERS ET/OU REDEVANCES                   | 5.472.171,62         | 5.383.449,39         |
| REVENUS LOCATIFS DIVERS                   | 246.230,44           | 245.070,51           |
| PRECOMPTE IMMOBILIER RECUPERE             | 255.911,69           | 253.096,59           |
| AUTRES FRAIS GENERAUX RECUPERES           | 9.291,46             | 9.116,62             |
| TAXES REGIONALES RECUPEREES               | 66.616,00            | 72.146,56            |
| <b>IV. Produits financiers</b>            | <b>7.430,71</b>      | <b>1.419,78</b>      |
| INTERETS CREDITEURS COMPTES COURANTS      | -                    | 1.419,78             |
| INTERETS CREDITEURS COMPTE COURANT BANQUE | 7.430,71             | -                    |
| <b>V. Autres produits financiers</b>      | <b>-</b>             | <b>1.291,75</b>      |
| PRODUITS FINANCIERS DIVERS                | -                    | 1.291,75             |
| <b><i>TOTAL DES PRODUITS</i></b>          | <b>6.057.651,92</b>  | <b>5.965.591,20</b>  |

**Société interne WOLUWE SHOPPING CENTER**

**Rapport de la Gérante – 1<sup>er</sup> semestre 2015**

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 2015 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 21 août 2015.

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