

SOCIETE INTERNE "WOLUWE SHOPPING CENTER"
RAPPORT DE LA GERANTE POUR LE 1^{ER} SEMESTRE 2013
(non audité)

Nous vous soumettons les comptes non audités de la société interne au 30 juin 2013.

L'évolution des produits locatifs se présente comme suit :

Revenus locatifs			
en € 1000	30.6.2013	30.6.2012	
Loyers et redevances de base	5.154,8	4.957,2	+ 3,9 %
Loyers et redevances mobiles (12 mois de l'exercice t-1)	129,2	166,8	-22,5%
Sous-total	5.284,0	5.124,0	+ 3,1%
Revenus non récurrents	300,0	70,0	n/s%
Total	5.584,0	5.194,0	+ 7,5%

L'estimation des loyers et redevances récurrents de l'année 2013 reste à € 10,8 millions environ.

Au début du 2^{ème} semestre, la Gérante a payé pour un montant de € 391.423,39 des charges d'urbanisme liées aux travaux de rénovation du centre commercial et des parkings réalisés en 2004-2005. Le permis sous lequel ces travaux ont été réalisés prévoyait au titre de charges d'urbanisme une obligation vis-à-vis des autorités communales d'intervenir dans un aménagement futur de la rue St Lambert, située à l'arrière de centre commercial qui lui donne accès par deux entrées/sorties. Par décision du 6 juin 2013, la Commune de Woluwe Saint-Lambert a fixé à € 521.897,85 le montant de ces charges d'urbanisme dont la quote-part de la Gérante selon la répartition utilisée pour les travaux de rénovation de l'époque s'élève à 75%. Elle sera portée à l'actif du bilan.

La Gérante estime cependant que le montant réclamé par la Commune est disproportionné par rapport à l'objet de la demande de permis d'urbanisme délivré en 2003. Elle a en conséquence décidé d'introduire les recours adéquats contre la décision de la Commune.

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 de l'exercice 2012.

*

* *

Il est rappelé que par décision de l'Assemblée Extraordinaire des porteurs de certificats de placement Woluwe Shopping Center du 30 janvier 2009, l'échéance initiale de la société interne « Woluwe Shopping Center », fixée au 31 janvier 2009, a été prorogée jusqu'au 31 janvier 2014.

Aussi, à défaut de nouvelle prorogation de la durée de la société interne « Woluwe Shopping Center » au-delà de date du 31 janvier 2014, l'échéance de celle-ci entraînerait la vente de l'immeuble objet de la société interne, dans les trois ans à compter de cette échéance.

A cet égard, Le Certificat Foncier SA envisage de convoquer une Assemblée Extraordinaire des porteurs de certificats, ayant à l'ordre du jour la prorogation éventuelle de la durée de la société interne qui se tiendra en principe au cours du 2^{ème} semestre 2013.

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

*

* *

**La Gérante,
L'Investissement Foncier Woluwe Shopping Center S.A.**

Pour accord,

Le Certificat Foncier S.A.

AG Real Estate Asset Management S.A.

SOCIETE INTERNE WOLUWE SHOPPING CENTER

	30/06/13	31/12/12
ACTIF		
III. Immobilisations corporelles	35.344.520,05	35.117.444,62
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
<i>WOLUWE</i>	24.789.352,48	24.789.352,48
DROITS SUR TERRAINS BATIS (amortissements)	-8.215.628,05	-7.976.494,75
<i>WOLUWE</i>	-8.215.628,05	-7.976.494,75
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)	-246.469,62	-239.295,62
<i>Amortissements</i>	-246.469,62	-239.295,62
INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES	17.570.815,29	17.179.391,90
<i>Woluwe rénovation 2003</i>	21.468.829,80	21.077.406,41
<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)	-190.759,49	-175.321,17
<i>Investissements 2007</i>	-190.759,49	-175.321,17
AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS	1.707.275,17	1.583.886,15
<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>	123.389,02	0,00
AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS (amortissements)	-943.725,97	-917.734,61
<i>Amortissements</i>	-730.324,34	-730.324,34
<i>Installation sécurité</i>	-73.354,15	-73.354,15
<i>Investissements 2009</i>	-95.738,95	-83.233,89
<i>Investissements 2011</i>	-43.305,89	-30.822,23
<i>INVESTISSEMENTS 2013</i>	-1.002,64	0,00
VII. Créances à un an au plus	1.666.636,02	3.572.385,15
CLIENTS	309.101,33	519.195,78
CREANCES DOUTEUSES	-14.903,55	56.247,69
COMPTE COURANT ADMINISTRATION TVA	0,00	1.187,87
PRODUITS A RECEVOIR	316.657,01	0,00
COMPTE COURANTS	1.055.781,23	2.995.753,81
X. Comptes de régularisation	138.564,67	401.876,83
CHARGES A REPORTER	30.438,34	46.870,30
PRORATA REVENUS DIVERS A RECEVOIR	108.126,33	355.006,53
TOTAL ACTIF	37.149.720,74	39.091.706,60

SOCIETE INTERNE WOLUWE SHOPPING CENTER

PASSIF

	30/06/13	31/12/12
I. Emission de certificats	25.533.033,05	25.533.033,05
ASSOCIES	25.533.033,05	25.533.033,05
<i>Le Certificat Foncier SA</i>	25.533.033,05	25.533.033,05
IX. Dettes à un an au plus	10.900.878,20	12.775.485,62
AVANCE RECUE BANQUE	700.000,00	0,00
FOURNISSEURS	126.503,40	415.708,46
FACTURES A RECEVOIR	458.634,12	9.653,14
PROVISIONS RECUES LOCATAIRES	3.381,17	535,16
COMPTE COURANT ADMINISTRATION TVA	17.121,96	0,00
PRECOMPTE IMMOBILIER A PAYER	246.111,73	0,00
TAXES REGIONALES A PAYER	70.545,28	0,00
ATTRIBUTIONS ASSOCIES	8.199.676,45	11.377.130,63
GARANTIES LOCATIVES RECUES	1.031.152,77	909.694,27
DETTES DIVERSES AUTRES	47.751,32	40.485,62
LOYERS ET/OU REDEVANCES PERCUS NON ECHUS	0,00	22.278,34
X. Comptes de régularisation	715.809,49	783.187,93
PRORATA LOYERS,REDEVANCES A REPORTER	707.332,93	783.187,93
CHARGES A IMPUTER	8.300,00	0,00
PRORATA INTERETS A PAYER	176,56	0,00
<i>TOTAL PASSIF</i>	37.149.720,74	39.091.706,60

SOCIETE INTERNE WOLUWE SHOPPING CENTER

CHARGES

II. Coût des ventes et des prestations

	01/01/13 30/06/13	01/01/12 30/06/12
	1.295.018,86	927.415,95
LOYERS ET/OU REDEVANCES	5.731,24	5.609,78
CHARGES DIVERSES	10.694,29	0,00
CHARGES ASSURANCES	17.176,10	16.884,55
ENTRETIENS, REPARATIONS	47.304,71	72.202,55
COMMISSIONS DIVERSES	18.884,44	24.115,84
COMMISSION DE GESTION	205.378,60	209.835,59
HONORAIRES DIVERS	139.010,36	11.936,07
HONORAIRES DE CONTROLE	1.500,40	1.500,40
AUTRES FRAIS DIVERS	8.619,41	4.996,44
AMORTISSEMENTS DROITS SUR TERRAINS BÂTIS	239.133,30	193.144,57
AMORTISSEMENTS FRAIS ACCESSOIRES	7.174,00	5.794,39
AMORTISSEMENTS INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES	15.438,32	15.438,34
AMORTISSEMENTS AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS	25.991,36	25.062,43
PRECOMPTE IMMOBILIER	246.111,73	237.697,00
TAXES REGIONALES	106.870,60	103.198,00
CHARGES DIVERSES D'EXPLOITATION	200.000,00	0,00

V. Charges financières

	187,61	4.140,04
INTERETS DEBITEURS ETABLISSEMENTS CREDIT TERME	176,56	4.140,04
CHARGES FINANCIERES DIVERSES	11,05	0,00

XI. Solde d'exploitation de l'exercice

SOLDE D'EXPLOITATION DE LA PERIODE	4.607.896,36	4.583.327,94
------------------------------------	--------------	--------------

TOTAL DES CHARGES

5.903.102,83	5.514.883,93
---------------------	---------------------

SOCIÉTÉ INTERNE WOLUWE SHOPPING CENTER

PRODUITS

I. Ventes et prestations

LOYERS ET/OU REDEVANCES
 REVENUS LOCATIFS DIVERS
 REVENUS LOCATIFS DIVERS AV TVA
 PRECOMPTE IMMOBILIER RECUPERE
 AUTRES FRAIS GENERAUX RECUPERES
 TAXES REGIONALES RECUPEREES

01/01/13 30/06/13	01/01/12 30/06/12
5.900.685,21	5.510.148,20
3.713.596,27	4.954.253,06
244.022,29	239.784,65
1.626.409,64	0,00
246.111,73	237.697,00
0,00	10.292,49
70.545,28	68.121,00

IV. Produits financiers

INTERETS CREDITEURS COMPTES COURANTS

0,00	4.735,73
0,00	4.735,73

V. Autres produits financiers

PRODUITS FINANCIERS DIVERS

2.417,62	0,00
2.417,62	0,00

XI. Solde d'exploitation de l'exercice

TOTAL DES PRODUITS

5.903.102,83	5.514.883,93
---------------------	---------------------

Société interne WOLUWE SHOPPING CENTER

Rapport de la Gérante – 1^{er} semestre 2013

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 2013 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 28 août 2013.

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