

SOCIETE INTERNE "WOLUWE SHOPPING CENTER"
RAPPORT DE LA GERANTE POUR LE 1^{er} SEMESTRE 2017
(non-audité)

Nous vous soumettons les comptes non-audités de la société interne au 30 juin 2017.

L'évolution des produits locatifs se présente comme suit :

Revenus locatifs			
en € 1000	30.06.2017	30.06.2016	
Loyers et redevances de base	6.554,1	5.913,1	+ 10,8 %
Loyers et redevances mobiles (12 mois de l'exercice t-1)	0	-40,7	n.s.
Sous-total revenus récurrents	6.554,1	5.872,4	+ 11,6 %
Revenus non récurrents		0	n.s.
Total	6.554,1	5.872,4	+ 11,6 %

L'estimation des loyers et redevances récurrents de l'année 2017 reste à € 13 millions environ, sous réserve d'imprévus.

Comme annoncé dans le rapport pour l'exercice 2016, ce montant comprend un poste de l'ordre de € 0,4 mio au titre des produits bruts d'exploitation d'animation et de gestion des équipements thermiques, produits qui reviennent à la Gérante et à la Société Interne depuis le renouvellement de la convention de gestion début octobre 2016.

Comme annoncé et commenté dans le rapport de la Gérante pour l'exercice 2016, les Gérantes des sociétés internes «Woluwe Shopping Center» et «Woluwe Extension» préparent la mise en vente des actifs immobiliers objets des deux sociétés internes et des certificats correspondants. Les agents Jones Lang LaSalle et CBRE ont été désignés en co-exclusivité en février 2017. Le processus de consultation du marché est en cours en vue d'une cession éventuelle de chacun des actifs immobiliers financés par les opérations de certificats immobiliers. Ce processus et la cession effective des actifs immobiliers s'étaleront encore sur plusieurs mois, l'objectif étant de réaliser l'opération pour la fin de cette année ou le début de l'année prochaine.

*

* *

Les travaux d'aménagement du Boulevard de la Woluwe et notamment la phase à réaliser devant le shopping sont en cours. La Gérante a reçu le permis d'urbanisme pour les travaux d'aménagement sur la parcelle du shopping et notamment de la zone des entrées et des sorties des parkings. Le démarrage de ces travaux est prévu au cours du 2^{ième} semestre 2017. Sur base de l'appel d'offres, la part du budget total à charge de la Société Interne est actuellement estimée à plus de € 2 mio. Les discussions avec les pouvoirs publics se poursuivent en vue de déterminer la partie de ce montant qui est susceptible d'être prise en charge par eux.

Par ailleurs pendant ces travaux la Gérante prévoit des ressources, soit environ € 250.000 pour 2017, permettant de soutenir des actions commerciales et des campagnes de communication en collaboration avec l'ASBL des commerçants pour attirer la clientèle, vu l'impact temporaire des travaux sur la fréquentation de visiteurs du centre. La fréquentation a à cet égard connu un recul de 5% au cours du 1^{er} semestre 2017. Au terme de la réalisation de tous les travaux de mobilité en cours, la qualité d'accès au centre commercial devrait toutefois s'améliorer, ce qui devrait avoir un impact sur la fréquentation.

Il est rappelé que le permis d'urbanisme pour le projet de l'Extension Nord a été annulé par décision du Conseil d'Etat. Les perspectives d'extension sont à réévaluer en fonction et suite à l'initiative, annoncée par la Commune de Woluwé St Lambert, d'initier la modification d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) existant, en y intégrant les parcelles du Woluwe Shopping Center afin (notamment) de permettre et encadrer le développement de l'activité commerciale. Une telle procédure peut prendre deux ans ; si elle aboutit, elle devrait offrir davantage de sécurité juridique dans le cadre des éventuelles extensions en particulier.

Enfin, il est rappelé qu'au cours de ce semestre, Devimo-Consult, à l'époque filiale d'AG Real Estate, a cédé à AG Real Estate Property Management une branche d'activité comprenant un ensemble d'actifs et passifs incluant, entre autres, la mission de gestion confiée par la Gérante à Devimo-Consult. Ce transfert s'est opéré de plein droit, conformément au Code des sociétés, et comportait le transfert de la convention de gestion et des contrats accessoires du personnel dédié. La mission de gestion est par conséquent assurée par la S.A. AG Real Estate Property Management dans les termes inchangés et dans la continuité.

*

* *

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.

William De Troij
Administrateur

André Sougné
Administrateur

Pour accord,

Le Certificat Foncier S.A.

AG Real Estate Asset Management S.A.

Jean Cattaruzza
Président

William De Troij
Administrateur

William De Troij
Administrateur

Pour Laurent Stalens
SPRL
Administrateur
Laurent Stalens
Représentant permanent

SOCIETE INTERNE WOLUWE SHOPPING CENTER

	30/06/17	31/12/16
ACTIF		
III. Immobilisations corporelles	33.402.882,82	33.738.745,00
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)	-10.326.051,25	-10.016.870,22
WOLUWE	-10.326.051,25	-10.016.870,22
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)	-309.782,27	-300.506,84
<i>Amortissements</i>	-309.782,27	-300.506,84
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)	-314.266,15	-298.827,80
<i>Investissements 2007</i>	-314.266,15	-298.827,80
AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS	2.446.133,57	2.387.226,78
<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>	456.662,96	456.662,96
<i>Investissements 2016</i>	98.303,38	39.396,59
AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS (amortissements)	-1.326.979,09	-1.266.104,93
<i>Amortissements</i>	-730.324,34	-730.324,34
<i>Installation sécurité</i>	-73.354,15	-73.354,15
<i>Investissements 2009</i>	-195.779,43	-183.274,37
<i>Investissements 2011</i>	-143.175,22	-130.691,54
<i>Investissements 2013</i>	-91.910,38	-79.354,19
<i>Investissements 2015</i>	-89.584,11	-68.486,26
<i>Investissements 2016</i>	-2.851,46	-620,08

VII. Créances à un an au plus

CLIENTS
NOTES DE CREDIT
FACTURES A ETABLIR
CREANCES DOUTEUSES
COMPTE COURANT ADMINISTRATION TVA
PRODUITS A RECEVOIR
COMPTES COURANTS
AUTRES CREANCES DIVERSES
PRECOMPTE MOBILIER A RECUPERER

960.827,00	782.495,86
287.685,20	443.682,74
-	55.580,36
4.333,51	4.333,51
50.498,04	27.147,68
29.109,21	44.925,26
361.055,66	39.141,37
152.228,62	91.768,18
71.896,00	71.896,00
4.020,76	4.020,76

IX. valeurs disponibles

COMPTES COURANTS BANQUES

7.678.888,09	10.296.468,15
7.678.888,09	10.296.468,15

X. Comptes de régularisation

CHARGES A REPORTER
PRORATA REVENUS DIVERS A RECEVOIR

154.185,85	468.529,97
40.625,20	100.513,65
113.560,65	368.016,32

TOTAL ACTIF

42.196.783,76	45.286.238,98
----------------------	----------------------

SOCIETE INTERNE WOLUWE SHOPPING CENTER

PASSIF

	30/06/17	31/12/16
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	15.636.097,21	18.708.017,02
FOURNISSEURS	323.555,47	189.357,92
FACTURES A RECEVOIR	710.751,63	119.488,23
NOTES DE CREDIT A ETABLIR	-	12.400,94
PROVISIONS RECUES LOCATAIRES	906,74	-
COMPTE COURANT ADMINISTRATION TVA	3,07	-
ATTRIBUTIONS ASSOCIES	14.088.402,75	17.866.512,64
GARANTIES LOCATIVES RECUES	481.740,12	481.740,12
DETTES DIVERSES AUTRES	30.737,43	7.293,04
LOYERS ET/OU REDEVANCES PERCUS NON ECHUS	-	31.224,13
X. Comptes de régularisation	1.027.653,50	1.045.188,91
PRORATA LOYERS,REDEVANCES A REPORTER	956.929,97	974.186,94
PRODUITS DIVERS A REPORTER	70.723,53	71.001,97
TOTAL PASSIF	42.196.783,76	45.286.238,98

I. Emission de certificats

ASSOCIES

Le Certificat Foncier SA

IX. Dettes à un an au plus

FOURNISSEURS

FACTURES A RECEVOIR

NOTES DE CREDIT A ETABLIR

PROVISIONS RECUES LOCATAIRES

COMPTE COURANT ADMINISTRATION TVA

ATTRIBUTIONS ASSOCIES

GARANTIES LOCATIVES RECUES

DETTES DIVERSES AUTRES

LOYERS ET/OU REDEVANCES PERCUS NON ECHUS

X. Comptes de régularisation

PRORATA LOYERS,REDEVANCES A REPORTER

PRODUITS DIVERS A REPORTER

TOTAL PASSIF

SOCIETE INTERNE WOLUWE SHOPPING CENTER

CHARGES

	01/01/17 30/06/17	01/01/16 30/06/16
II. Coût des ventes et des prestations	2.045.335,04	1.095.226,40
LOYERS ET/OU REDEVANCES	5.998,50	5.893,40
CHARGES ASSURANCES	13.210,69	10.533,34
ENTRETIENS, REPARATIONS	-6.562,50	-
AMENAGEMENTS, AMELIORATIONS	5.041,07	17.112,03
COMMISSION DE GESTION	541.396,49	200.835,61
HONORAIRES DIVERS	572.103,98	139.671,59
HONORAIRES DE CONTROLE	1.341,56	1.333,74
AUTRES FRAIS DIVERS	596,59	1.613,40
COTISATIONS DIVERSES	44.312,34	-
FRAIS DE RELATIONS PUBLIQUES	58.742,44	14.818,60
AMORTISSEMENTS DROITS SUR TERRAINS BÂTIS	309.181,03	254.558,68
AMORTISSEMENTS FRAIS ACCESSOIRES	9.275,43	7.636,76
AMORTISSEMENTS INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES	15.438,35	15.438,34
AMORTISSEMENTS AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS	60.874,16	57.596,54
DOTATIONS REDUCTIONS VALEUR CREANCES	-	-
PRECOMPTE IMMOBILIER	291.118,00	257.000,00
TAXES COMMUNALES	15,15	-
TAXES REGIONALES	111.855,00	110.500,00
REVISION TVA NON DEDUCTIBLE	-	684,37
CHARGES A REFACTURER	11.396,76	-
V. Charges financières	224,00	10,61
CHARGES FINANCIERES DIVERSES	224,00	10,60
DIFFERENCES D'ARRONDIS	.0,00	0,01
XI. Solde d'exploitation de l'exercice	4.926.102,63	5.113.743,79
SOLDE D'EXPLOITATION DE LA PERIODE	4.926.102,63	5.113.743,79
TOTAL DES CHARGES	6.971.661,67	6.208.980,80

SOCIETE INTERNE WOLUWE SHOPPING CENTER

PRODUITS

	01/01/17 30/06/17	01/01/16 30/06/16
I. Ventes et prestations	6.971.161,85	6.204.189,59
LOYERS ET/OU REDEVANCES	6.299.685,23	5.623.025,57
REVENUS LOCATIFS DIVERS	254.440,41	249.347,02
PRECOMPTE IMMOBILIER RECUPERE	282.751,77	249.290,00
AUTRES FRAIS GENERAUX RECUPERES	50.858,35	11.717,00
CHARGES REFACTUREES LOCATAIRES	12.423,11	-
TAXES REGIONALES RECUPEREES	71.002,98	70.810,00
IV. Produits financiers	499,82	4.791,21
INTERETS CREDITEURS COMPTE COURANT BANQUE	499,82	4.791,21
XI. Solde d'exploitation de l'exercice		
TOTAL DES PRODUITS	6.971.661,67	6.208.980,80

Société interne WOLUWE SHOPPING CENTER

Rapport de la Gérante – 1^{er} semestre 2017

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 2017 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 2017.

William DE TROIJ
Administrateur

Michel PLEECK
Administrateur

André SOUGNE
Administrateur