

**SOCIETE INTERNE**  
**"WOLUWE EXTENSION"**  
**RAPPORT DE LA GERANTE POUR L'EXERCICE 2016**

Nous vous soumettons, ci-joint, les comptes de la Société Interne couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2016 établis conformément aux normes comptables applicables en Belgique.

### **I. Situation locative**

Au 31 décembre 2016, quasiment tous les magasins sont loués.

L'évolution des revenus locatifs se présente comme suit :

<b>Revenus locatifs</b>			
<i>en milliers d'€</i>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>Variation en %</b>
<b>Loyers et redevances de base</b>	5.641,2	5.418,4	4,11%
<b>Loyers et redevances mobiles</b>	1,3	26,0	n.s.
<b>Sous-total</b>	<b>5.642,5</b>	<b>5.444,4</b>	<b>3,64%</b>
<b>Revenus non récurrents</b>	0	150,0	n.s.
<b>Total</b>	<b>5.642,5</b>	<b>5.594,4</b>	<b>+1,01%</b>

L'ensemble des produits locatifs, récurrents et non récurrents, s'élève ainsi à € 5,6 millions, contre € 5,6 millions pour l'année 2015.

L'évolution du chiffre d'affaires de 2016 réalisé par l'ensemble des locataires du Woluwe Shopping Center en 2016 sur base d'un comparable en 2015, a connu un recul d'environ 5,3%. La fréquentation des visiteurs en 2016 était en recul de 2,2% par rapport à la fréquentation de 2015, soit un net frein à la diminution enregistrée en 2015 (-3,4%) et 2014 (-3,5%)

Sous réserve d'imprévus et de l'évolution de la situation économique générale, le total des loyers et redevances récurrents pour l'année 2017 devrait être de l'ordre de € 6 millions sachant que le montant comprend un poste de l'ordre de € 0,3 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 l'entrée en vigueur en octobre 2016 de la nouvelle convention de gestion de Devimo-Consult (infra, § Devimo-Consult).

En octobre 2016, des baux emphytéotiques d'une dizaine de magasins ( $\pm$  2.000 m<sup>2</sup>) sont venus à échéance. Actuellement les nouveaux baux ont été signés ou des contrats temporaires d'occupation sont signés. Pour certains locaux, une procédure judiciaire est toujours en cours. Sur base des informations actuellement disponibles, la Gérante estime que la majoration des produits locatifs sur ces locaux peut être estimée à environ € 0,1 mio en 2017 et devrait augmenter à un niveau de l'ordre de € 0,3 mio en 2019.

## **II. Précisions quant aux comptes de la Société Interne au 31 décembre 2016**

Les précisions suivantes peuvent être apportées sur certains postes des comptes de la Société Interne au 31 décembre 2016.

Comme indiqué ci-dessus, l'ensemble des produits locatifs s'élève à € 5.642.499,21.

Le montant des redevances annuelles indexées versées à la Société Interne Woluwe Shopping Center pour permettre l'agrandissement du centre commercial en 1989 financé par l'émission Woluwe Extension s'élève cette année à € 505.886,41.

Les honoraires de gestion couvrent les prestations de Devimo-Consult en application de la convention de gestion, renégociée comprenant certaines prestations spécifiques dans le cadre de la création d'un dataroom, de conseils en marketing et de la relocation de magasins et kiosques après l'entrée en vigueur de la nouvelle convention de gestion.

Les autres honoraires exposés à concurrence de € 90.353,6 couvrent des prestations de conseils juridiques, techniques et bureaux d'études liés aux différentes opérations spécifiques comme : préparation de travaux sur le parking, honoraires d'avocats pour des contentieux avec des occupants, honoraires exposés pour étude énergétique et de préparation de demande de prolongation du permis d'environnement expirant en 2018.

Il est rappelé que les immobilisations corporelles (droits sur terrains bâtis) comprennent les constructions sur terrains détenus en emphytéose.

Après amortissements et les autres charges d'exploitation<sup>(1)</sup> et en tenant compte d'un résultat financier de € 2.504,44, les comptes de la Société Interne font apparaître un solde d'exploitation de € 3.778.849,94 pour l'année 2016 contre € 3.775.650,98 en 2015.

Un montant de € 95.673,16 pourra être retenu sur la distribution, représentant, sous déduction des frais de réparations, d'entretien et d'amélioration pris en charge au cours de l'exercice, les 3% des loyers annuels à retenir (prévus au prospectus d'émission) pour faire face notamment aux frais d'amélioration, d'entretien et de réparations ultérieurs. Le total cumulé du fonds de trésorerie autorisé s'élève ainsi, au 31 décembre 2016, à € 2.379.365,19<sup>(2)</sup>.

Le solde de l'exercice de € 3.778.849,94, majoré du remboursement aux porteurs de € 765.290,00 et de € 4.614.678,96 de report de l'exercice 2015 donne une somme à reconnaître comme dette aux associés de € 9.158.818,90. Après affectation au compte associés de € 4.971.058,08, le montant distribuable s'élève à € 4.187.760,82. Il sera versé aux associés dans le courant du mois de juin 2017, à raison de :

<b>à la S.A. Le Certificat Foncier</b>	95%	€	3.978.372,78
<b>à la S.A. L'Investissement Foncier Woluwe Extension</b>	2%	€	83.755,22
<b>à la S.A. AG Real Estate Asset Management</b>	3%	€	125.632,82
		€	<b>4.187.760,82</b>

1) Non compris dans le résultat de l'exercice, les coûts d'aménagements immobiliers portés à l'actif au cours de 2016 pour un montant de € 316.585,73 qui couvrent essentiellement des travaux d'étanchéité des locaux techniques, la création d'un local/cabine haute tension et des travaux à l'éclairage dans le mall.

2) Abstraction faite des investissements portés à l'actif et non encore amortis, soit € 5.567.136,67.

### **III. Travaux propriétaire – incidence du projet d'aménagement du Boulevard de la Woluwe**

«Bruxelles Mobilité AED» a entamé au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2016 les travaux d'aménagement du boulevard de la Woluwe entre l'avenue de Tervuren et le carrefour avec l'avenue P. Hymans. Ce projet comporte une adaptation de la largeur des voiries et une prolongation du tracé du tram 94. La réalisation de ce projet serait étalée sur plusieurs années. Il impacte l'accessibilité du Centre en général et nécessite des aménagements sur la parcelle du Centre Commercial, notamment en ce qui concerne les entrées et sorties le long du boulevard et les voiries de circulation vers les entrées de parking. Les travaux réalisés par « Bruxelles Mobilité AED » sur le tronçon du Boulevard de la Woluwe devant le Shopping Center ont connu un retard vu l'annulation du permis d'urbanisme délivré à « Bruxelles Mobilité AED ». Ces travaux devraient reprendre au printemps 2017.

Les travaux à réaliser sur les entrées et surfaces de parking du Centre Commercial seront entamés après obtention d'un permis d'urbanisme. Le démarrage est prévu au cours du 2<sup>ième</sup> semestre 2017. L'intervention financière de la Gérante devrait être limitée dans un premier stade sous réserve que le programme s'étend sur le deck parking existant et l'immeuble appartenant à la Gérante.

Par ailleurs, l'évolution de la conjoncture, les effets de la sensibilité des consommateurs par rapport aux risques de terrorisme et les éventuelles difficultés d'accessibilité pourraient contraindre la Gérante à prévoir des ressources pour soutenir certaines actions commerciales et des campagnes de communication à développer par et avec l'ASBL des commerçants. Les interventions financières de la Gérante exposées à cette fin au cours de l'exercice 2016 s'élèvent à € 34.224.

A terme, les travaux de mobilité sont par contre de nature à améliorer la qualité de l'accès au Woluwe Shopping Center et donc sa fréquentation.

### **IV. Concession d'exploitation des parkings**

La concession d'exploitation des parkings a été décrite dans les rapports de la Gérante des exercices 2002 à 2004.

Le chiffre d'affaires réalisé en 2016 par Interparking n'a pas atteint le seuil du « chiffre d'affaires plancher » avancé dans les prévisions initiales.

### **V. Echéance et renouvellement de la convention de gestion de Devimo-Consult**

1. La convention de gestion globale en vigueur avec Devimo-Consult est venue à échéance en octobre 2016.

Comme indiqué dans le rapport de la Gérante de l'exercice 2015, la SA L'Investissement Foncier Woluwe Shopping Center (« IFWoISC ») et SA L'Investissement Foncier Woluwe Extension (« IFWoExt ») ont négocié un renouvellement de ce contrat avec Devimo-Consult en redéfinissant les différentes missions et les modalités adaptées tant aux pratiques actuelles de marché qu'aux besoins spécifiques de IFWoISC et de IFWoExt en leur qualité de Gérantes des Sociétés Internes.

2. La convention signée entre IFWoISC, IFWoExt et Devimo-Consult début octobre 2016 fixe les principes suivants qui sont identiques à ceux visés dans le rapport de la Gérante pour l'exercice 2015.

Les prestations nécessaires pour couvrir les différents aspects de l'exploitation du centre commercial ont été définies comme suit :

- (i) La gestion courante du centre commercial comprenant les tâches de gestionnaire au sens de l'article 4 du contrat de Société Interne. Cela comprend par exemple la gestion d'appel de loyers, l'entretien des constructions et équipements existants, les

contacts avec les occupants, la négociation et l'accomplissement des formalités nécessaires et utiles à la conclusion des baux et leur application, la surveillance du fonctionnement sur le site du centre commercial;

- (ii) Une mission d'assistance et de conseil dans toutes les matières touchant à l'exploitation du centre commercial comme par exemple : suivi des contentieux et du cadre juridique, conseils en matière de mix commercial et de stratégie commerciale, conseils en matière d'aménagements immobiliers, assistance dans la gestion des énergies, suivi de noms de domaine et de marques, assumer les relations publiques, représenter le propriétaire dans l'ASBL des commerçants, etc... y compris le reporting sur l'ensemble de ces matières ;
- (iii) Des missions non courantes qui comprennent entre autres la surveillance du cadre réglementaire et contractuel auxquels les propriétaires sont tenus, ainsi que la coordination de tous les intervenants tiers nécessaires pour l'exploitation du Centre commercial dans les domaines excédant les missions propres de Devimo-Consult. Ces intervenants externes sont par exemple : des bureaux d'étude pour des sondages de marché, des conseils juridiques externes en cas de procédures judiciaires, des prestataires externes pour des demandes de prolongation ou d'adaptation de permis, etc...
- (iv) La commercialisation des surfaces et emplacements commerciaux comprenant la recherche de locataires et d'exploitants en ligne avec la stratégie commerciale, la fixation des valeurs locatives optimales, la gestion des cessions de baux et de demandes de renouvellement de baux...

Les rétributions annuelles (htva) pour ces différentes missions de gestion s'élèvent à 3% des loyers et redevances perçues pour la mission sous (i), 1,25% des mêmes montants pour la mission d'assistance et de conseil visée par le (ii) ci-dessus et un forfait annuel pour la gestion non courante visée sous le (iii) ci-dessus.

Ces rétributions annuelles (i) à (iii) devraient en moyenne annuelle représenter une charge propriétaire <sup>(3)</sup> d'environ 5,8% des loyers et redevances annuelles.

Les rétributions ponctuelles (htva) liées aux opérations de location, de conclusion et de renouvellements de baux commerciaux varient entre 7,5% et 15% du loyer annuel négocié avec, dans certains cas, un « incentive » sur la majoration de loyer (de maximum 25 % sur la différence de loyer annuel) et ce en fonction du type d'opération (cession, renouvellement, nouveau bail, concession temporaire d'exploitation ...).

Par ailleurs Devimo-Consult est chargé de l'exploitation des équipements techniques et de la production de frigories et calories. Cette activité et celle de l'animation du mall central par des concessions de kiosques ou « stands » temporaires génèrent des marges d'exploitation supplémentaires aux produits locatifs des cellules commerciales. Ces exploitations sont dirigées par Devimo-Consult pour le compte de IFWolSC et IFWolExt depuis la renégociation de la convention. Les bénéfices réalisés par ces activités sont partagés avec Devimo-Consult à concurrence de 25% de la marge d'animation et 20% de la marge d'exploitation des équipements thermiques ; le solde de 75% et 80% restant acquis pour les IFWolSC et IFWolExt.

---

3 ) Le gestionnaire assume aussi certaines prestations en faveur de l'ensemble des locataires. Ces locataires prennent en charge ce coût selon le bail type du centre commercial.

La nouvelle convention a une durée jusqu'à fin 2022 avec une possibilité de résiliation par les propriétaires en cas de cession de leurs droits réels. Cette résiliation pourra être mise en œuvre par les cessionnaires des droits des IFWolSC et IFWolExt moyennant un préavis de 18 mois.

L'impact de cette nouvelle formule de gestion et de l'activité d'animation et d'exploitation des installations thermiques devrait dégager à.p.d. fin 2016 un cash flow net positif de l'ordre de € 0,1 mio/an.

Dans la mesure où Devimo-Consult, L'Investissement Foncier Woluwe Shopping Center sont des entités liées à la Gérante et l'émetteur de certificat, la Gérante a veillé à impliquer activement son conseil d'administration comportant des administrateurs non liés à AG Real Estate et son groupe dans la négociation avec Devimo-Consult.

3. Par ailleurs à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2017, la Gérante s'est vu notifier la cession de plein droit, par Devimo-Consult à AG Real Estate Property Management<sup>(4)</sup> d'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 en ce compris la convention de gestion, les contrats accessoires et le personnel dédié à cette mission.

Le transfert s'opère de plein droit selon les modalités prévues par le Code des sociétés et s'accompagne du transfert de personnel dédié.

Cette mission sera donc assurée par la S.A. AG Real Estate Property Management dans les termes inchangés et dans la continuité.

## **VI. Projet d'Extension de S.A. IF Woluwe Shopping Center**

Il est rappelé qu'en 2012, l'Investissement Foncier Woluwe Shopping Center a introduit une demande de permis d'urbanisme et d'environnement pour une éventuelle nouvelle extension prévue sur sa parcelle de terrain située au nord du site, côté Av. P. Hymans. Ce projet prévoit également un deck parking à front du Boulevard de la Woluwe.

Les assiettes de terrain de ce projet d'extension se situent en dehors de la zone objet de l'emphytéose précitée détenue par l'Investissement Foncier Woluwe Extension. La Gérante de la Société Interne « Woluwe Extension » n'est par conséquent pas impliquée dans ce projet.

Il est fait référence aux rapports publics destinés aux porteurs de certificats « Woluwe Shopping Center » (5) émis en 1979 en ce qui concerne les informations sur ce projet d'extension et la procédure de permis pour ce projet d'extension. Dans ces rapports, il est par ailleurs précisé que les permis avaient été obtenus en 2014 et 2015, mais que le permis d'urbanisme a été annulé par décision du Conseil d'Etat en mars 2017.

## **VII. Mise en vente des actifs immobiliers et droits réels objets de la Société Interne**

1. La Gérante rappelle que la Société Interne « Woluwe Extension » vient à échéance le 31 décembre 2018. Comme indiqué dans l'avis de presse de l'Associé Le Certificat Foncier S.A. du 23 février 2017, la Gérante prépare actuellement et ensemble avec la S.A. L'IFWolSC la mise en vente des actifs immobiliers et des droits réels objet de la Société Interne « Woluwe Extension ».

---

4) Devimo-Consult et AG Real Estate Property Management sont au moment de la notification des filiales faisant partie du groupe AG Real Estate. Le contrôle de Devimo-Consult sera cédé à la mi-mai.

5) Pour ces rapports voir : <http://www.agrealestate.eu/fr/investment/Pages/Certificats-immobiliers.aspx>

Compte tenu des échéances des durées des deux Sociétés Internes, soit le 31 décembre 2018 pour la Société Interne « Woluwe Extension » et le 31 janvier 2019 pour la Société Interne « Woluwe Shopping Center » les horizons d'investissement des deux Gérantes, IFWolSC et IFWolExt, sont par conséquent alignés.

2. Les Gérantes, IFWolSC et IFWolExt, estiment que le timing est actuellement favorable à la réalisation d'une valeur optimale de vente pour les deux séries de certificats eu égard au contexte du marché d'investissement et à la situation spécifique des actifs détenus par les Gérantes dans le Woluwe Shopping Center.

La configuration de leurs immeubles fait qu'ensemble ils constituent la partie centrale du shopping center qui fonctionne comme un pôle commercial intégré.

Dans ces circonstances, chaque Gérante estime qu'il y a lieu de privilégier une démarche et une consultation du marché de manière concertée afin qu'elle puisse réaliser une valeur optimale pour son actif.

3. Dans ce cadre, les agents Jones Lang LaSalle et CBRE ont été désignés en co-exclusivité. Ils organisent les processus de consultation du marché en vue d'une cession éventuelle de chacun des actifs immobiliers qui font l'objet des deux Sociétés Internes.

Ce processus de consultation du marché et, le cas échéant, de la cession effective des actifs immobiliers, pourrait s'étaler sur plusieurs mois.

\*

\*            \*

Il est rappelé qu'en 2011, la Gérante de la Société Interne, la SA l'Investissement Foncier Woluwe Extension, a décidé de modifier sa structure de gouvernance. Son conseil d'administration comporte aujourd'hui trois administrateurs non liés à AG Real Estate et son groupe, choisis pour leur compétence en matière immobilière et financière.

L'opération sur laquelle porte le présent rapport concerne un seul et unique bien immobilier divisé en parcelles louées à de nombreux exploitants. Cette opération a fait l'objet de l'émission de certificats en 1988 par l'Associé Le Certificat Foncier.

Les risques juridiques et économiques auxquels l'opération est exposée doivent être appréciés suivant les modalités fixées, notamment, dans le statut du certificat et le contrat de Société Interne qui en font partie, expliqués s'il échet par le prospectus.

Ces risques sont également fonction de l'environnement économique, juridique et commercial du moment et des perspectives d'avenir. Ces risques portent sur les résultats d'exploitation et sur la valeur de l'immeuble.

Les risques qui affectent les résultats d'exploitation de la présente opération sont principalement liés à l'occupation de l'immeuble et son financement. Cette occupation est entre autres fonction des caractéristiques de l'immeuble, sa destination, sa situation en général et l'environnement économique. Ces résultats peuvent également être affectés par l'état du bien immobilier sur le plan technique, juridique, environnemental, urbanistique et commercial ou à la suite de la survenance d'un sinistre. Ces derniers éléments affectent principalement la valeur de l'actif immobilier. La valeur de cet actif dépend par ailleurs de l'état du marché locatif et du marché de l'investissement. Les risques actuels propres à la présente opération sont décrits plus en détail dans le rapport.

Les principales caractéristiques du système de contrôle interne et de gestion des risques, notamment dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière sont détaillées dans le contrat de Société Interne et le statut du certificat intégrés dans le prospectus d'émission.

Les perspectives sur l'exercice en cours annoncées dans ce rapport ont été basées sur des hypothèses raisonnables au moment où elles ont été établies et n'engagent pas la Gérante.

**La gérante,  
L'Investissement Foncier Woluwe Extension S.A.**

W. De Troij  
Administrateur

BLDK CONSULT  
Administrateur  
Eric DE KEULENEER  
Représentant permanent

**Pour accord,**

**Le Certificat Foncier S.A.**

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

Jean Cattaruzza  
Administrateur

William De Troij  
Administrateur

William De Troij  
Administrateur

Pour Laurent Stalens SPRL  
Administrateur  
Laurent Stalens  
Représentant permanent

# SOCIETE INTERNE WOLUWE EXTENSION

## ACTIF

### III. Immobilisations corporelles

#### DROITS SUR TERRAINS BATIS

*Woluwe Extension*

#### DROITS SUR TERRAINS BATIS (amortissements)

*Woluwe Extension*

#### FRAIS ACCESSOIRES

*Frais actes et divers*

*Expertise étude technique*

*Frais de dossier*

#### FRAIS ACCESSOIRES (amortissements)

*Amortissements*

#### INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES

*Woluwe rénovation 2003*

*Frais rénovations hors répartition*

*Investissements 2007*

#### INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES (amortissements)

*Investissements 2007*

#### AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS

*Divers*

*Installation sécurité*

*Investissements 2008*

*Investissements 2013*

*Investissements 2014*

*Investissements 2015*

*Investissements 2016*

#### AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS (amortissements)

*Amortissements*

*Installation sécurité*

*Investissements 2008*

*Investissements 2013*

*Investissements 2014*

*Investissements 2015*

*Investissements 2016*

### VII. Créances à un an au plus

#### CLIENTS

#### CREANCES DOUTEUSES

#### COMPTE COURANT ADMINISTRATION TVA

#### DEGREVEMENTS SUR PRECOMPTE IMMOBILIER

#### PRODUITS A RECEVOIR

#### COMPTES COURANTS

#### AUTRES CREANCES DIVERSES

#### PRECOMPTE MOBILIER A RECUPERER

### IX. valeurs disponibles

#### COMPTES COURANTS BANQUES

### X. Comptes de régularisation

#### CHARGES A REPORTER

## TOTAL ACTIF

	31/12/16	31/12/15
<b>III. Immobilisations corporelles</b>	<b>10.411.560,42</b>	<b>10.914.707,75</b>
DROITS SUR TERRAINS BATIS	24.913.299,24	24.913.299,24
<i>Woluwe Extension</i>	24.913.299,24	24.913.299,24
DROITS SUR TERRAINS BATIS (amortissements)	-20.179.772,71	-19.432.373,71
<i>Woluwe Extension</i>	-20.179.772,71	-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)	-472.773,09	-455.262,97
<i>Amortissements</i>	-472.773,09	-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)	-18.003,76	-16.162,60
<i>Investissements 2007</i>	-18.003,76	-16.162,60
AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS	868.060,20	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>	248.424,43	0,00
AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS (amortissements)	-248.918,30	-195.935,52
<i>Amortissements</i>	-68.215,26	-65.655,30
<i>Installation sécurité</i>	-46.540,74	-46.540,74
<i>Investissements 2008</i>	-65.796,68	-57.703,94
<i>Investissements 2013</i>	-14.645,18	-9.943,60
<i>Investissements 2014</i>	-1.241,28	-645,30
<i>Investissements 2015</i>	-46.042,51	-15.446,64
<i>Investissements 2016</i>	-6.436,65	0,00
<b>VII. Créances à un an au plus</b>	<b>540.940,27</b>	<b>924.942,86</b>
CLIENTS	326.847,16	381.798,26
CREANCES DOUTEUSES	138.990,90	74.892,70
COMPTE COURANT ADMINISTRATION TVA	20.619,27	6.556,68
DEGREVEMENTS SUR PRECOMPTE IMMOBILIER	0,00	34.108,13
PRODUITS A RECEVOIR	15.382,32	589,37
COMPTES COURANTS	38.419,45	412.365,29
AUTRES CREANCES DIVERSES	0,00	12.719,10
PRECOMPTE MOBILIER A RECUPERER	681,17	1.913,33
<b>IX. valeurs disponibles</b>	<b>4.318.642,43</b>	<b>3.930.575,00</b>
COMPTES COURANTS BANQUES	4.318.642,43	3.930.575,00
<b>X. Comptes de régularisation</b>	<b>86.319,14</b>	<b>5.452,76</b>
CHARGES A REPORTER	86.319,14	5.452,76
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>15.357.462,26</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

NOTES DE CREDIT A ETABLIR

ATTRIBUTIONS ASSOCIES

GARANTIES LOCATIVES RECUES

DETTES DIVERSES AUTRES

LOYERS ET/OU REDEVANCES PERCUS NON ECHUS

### X. Comptes de régularisation

PRORATA LOYERS,REDEVANCES A REPORTER

CHARGES A IMPUTER

PRODUITS DIVERS A REPORTER

## ***TOTAL PASSIF***

	31/12/16	31/12/15
<b>I. Emission de certificats</b>	<b>5.628.483,14</b>	<b>6.393.773,14</b>
ASSOCIES	25.533.033,05	25.533.033,05
<i>Le Certificat Foncier SA</i>	25.533.033,05	25.533.033,05
ASSOCIES REMBOURSEMENTS	-19.904.549,91	-19.139.259,91
<i>Le Certificat Foncier SA</i>	-19.904.549,91	-19.139.259,91
<b>IX. Dettes à un an au plus</b>	<b>8.896.627,51</b>	<b>8.541.556,91</b>
FOURNISSEURS	86.084,89	38.689,39
FACTURES A RECEVOIR	96.803,35	16.659,36
NOTES DE CREDIT A ETABLIR	3.100,23	200.000,00
ATTRIBUTIONS ASSOCIES	8.393.528,90	7.904.344,34
GARANTIES LOCATIVES RECUES	299.047,22	381.863,82
DETTES DIVERSES AUTRES	0,15	0,00
LOYERS ET/OU REDEVANCES PERCUS NON ECHUS	18.062,77	0,00
<b>X. Comptes de régularisation</b>	<b>832.351,61</b>	<b>840.348,32</b>
PRORATA LOYERS,REDEVANCES A REPORTER	463.699,94	450.039,62
CHARGES A IMPUTER	368.016,32	360.158,33
PRODUITS DIVERS A REPORTER	635,35	30.150,37
<b><i>TOTAL PASSIF</i></b>	<b>15.357.462,26</b>	<b>15.775.678,37</b>

# SOCIETE INTERNE WOLUWE EXTENSION

## CHARGES

### II. Coût des ventes et des prestations

	01/01/16 31/12/16	01/01/15 31/12/15
<b>II. Coût des ventes et des prestations</b>	<b>2.214.160,99</b>	<b>1.983.220,15</b>
LOYERS ET/OU REDEVANCES	505.886,41	497.291,34
CHARGES DIVERSES	3.690,14	0,00
CHARGES ASSURANCES	17.482,08	19.567,63
ENTRETIENS, REPARATIONS	20.719,69	740,99
AMENAGEMENTS, AMELIORATIONS	-1.689,85	21.210,42
COMMISSIONS DIVERSES	0,00	585,56
COMMISSION DE GESTION	290.511,17	199.610,69
HONORAIRES DIVERS	90.353,63	69.336,13
HONORAIRES DE CONTROLE	3.487,40	3.452,89
AUTRES FRAIS DIVERS	271,14	612,90
FRAIS DE RELATIONS PUBLIQUES	34.224,00	9.278,73
AMORTISSEMENTS DROITS SUR TERRAINS BÂTIS	747.399,00	747.399,00
AMORTISSEMENTS FRAIS ACCESSOIRES	17.510,12	17.510,12
AMORTISSEMENTS INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES	1.841,16	1.841,16
AMORTISSEMENTS AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS	52.982,78	31.396,60
DOTATIONS REDUCTIONS VALEUR CREANCES	16.065,73	29.686,62
PRECOMPTE IMMOBILIER	260.183,30	225.661,93
PRECOMPTE IMMOBILIER EX.ANTERIEUR	34.108,13	0,00
TAXES COMMUNALES	3.383,92	0,00
TAXES REGIONALES	107.984,25	107.203,64
REVISION TVA NON DEDUCTIBLE	1.497,74	680,05
CHARGES DIVERSES D'EXPLOITATION	100,00	153,75
CHARGES A REFACTURER	6.169,05	0,00

### V. Charges financières

<b>V. Charges financières</b>	<b>22,09</b>	<b>665,08</b>
CHARGES FINANCIERES DIVERSES	22,09	664,98
DIFFERENCES D'ARRONDIS	0,00	0,10

### VIII. Charges exceptionnelles

<b>VIII. Charges exceptionnelles</b>	<b>0,00</b>	<b>200.029,90</b>
AUTRE CHARGES EXCEPTIONNELLES	0,00	200.029,90

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

<b>XI. Solde d'exploitation de l'exercice</b>	<b>3.778.849,94</b>	<b>3.775.650,98</b>
SOLDE D'EXPLOITATION DE LA PERIODE	3.778.849,94	3.775.650,98

## **TOTAL DES CHARGES**

<b>5.993.033,02</b>	<b>5.959.566,11</b>
---------------------	---------------------

**SOCIETE INTERNE WOLUWE EXTENSION****PRODUITS**

	01/01/16 31/12/16	01/01/15 31/12/15
<b>I. Ventes et prestations</b>	<b>5.990.506,49</b>	<b>5.953.080,10</b>
LOYERS ET/OU REDEVANCES	5.642.499,21	5.594.417,52
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	8.398,81	64.891,68
PRECOMPTE IMMOBILIER RECUPERE	250.998,19	217.233,66
AUTRES FRAIS GENERAUX RECUPERES	12.654,63	12.719,11
CHARGES REFACTUREES LOCATAIRES	5.929,31	0,00
TAXES COMMUNALES RECUPEREES	3.383,92	0,00
TAXES REGIONALES RECUPEREES	66.642,42	63.911,36
DEGREVEMENT PRECOMPTE IMMOBILIER	0,00	-93,23
<b>IV. Produits financiers</b>	<b>2.522,85</b>	<b>5.711,40</b>
INTERETS CREDITEURS COMPTE COURANT BANQUE	2.522,85	5.711,40
<b>V. Autres produits financiers</b>	<b>3,68</b>	<b>0,20</b>
PRODUITS FINANCIERS DIVERS	3,68	0,00
DIFFERENCES DE PAIEMENT	0,00	0,20
<b>VI. Autres produits d'exploitations</b>	<b>0,00</b>	<b>774,41</b>
AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS	0,00	774,41
<b>XI. Solde d'exploitation de l'exercice</b>		
<b><i>TOTAL DES PRODUITS</i></b>	<b>5.993.033,02</b>	<b>5.959.566,11</b>

h



**RAPPORT DU CONTROLEUR DE GESTION AUX PORTEURS DE CERTIFICATS**  
**« WOLUWE EXTENSION »**  
**POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2016**

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de contrôleur de gestion. Ce rapport inclut notre opinion sur le bilan au 31 décembre 2016, le compte de résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2016 et l'annexe, ainsi que les déclarations complémentaires requises.

**Rapport sur les comptes annuels – Opinion sans réserve**

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, établi sur la base du référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à **€ 15.357.462,26** et dont le compte de résultats se solde par un **bénéfice** de l'exercice à affecter de **€ 3.778.849,94**.

*Responsabilité de la gérante relative à l'établissement des comptes annuels*

La gérante est responsable de l'établissement de comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

*Responsabilité du contrôleur de gestion*

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes annuels sur la base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle selon les normes internationales d'audit (ISA) telles qu'adoptées en Belgique. Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques, ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les comptes annuels. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, relève du jugement du contrôleur de gestion. En procédant à cette évaluation des risques, le contrôleur de gestion prend en compte le contrôle interne de l'entité relatif à l'établissement de comptes annuels donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures d'audit appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité. Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des règles d'évaluation retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la gérante, et l'appréciation de la présentation d'ensemble des comptes annuels.

Nous avons obtenu de la gérante et des préposés de l'entité, les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

*Opinion sans réserve*

A notre avis, les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société interne au 31 décembre 2016, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

**Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires**

La gérante est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de la gérante, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect des statuts du certificat ou du contrat de la société interne.

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons les déclarations complémentaires suivantes, qui ne sont pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les comptes annuels :

- Le rapport de la gérante concorde avec les comptes annuels et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.
- Nous avons apprécié les opérations de l'exercice, vérifié leur bien-fondé ainsi que le respect des engagements vis-à-vis des porteurs ; nous n'avons aucune observation à formuler sur ces points.
- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation du statut du certificat ou du contrat de la société interne. L'affectation des résultats est conforme au contrat de la société interne.

Naninne, le 21 avril 2017.

**F.C.G. RÉVISEURS D'ENTREPRISES SC CRL**

Contrôleur de gestion,  
représentée par



**Louis-François BINON**  
Réviseur d'Entreprises

**Société interne WOLUWE EXTENSION**

**Rapport de la Gérante – exercice 2016**

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

1. L'état financier arrêté au 31 décembre 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 19 avril 2017

William DE TROIJ  
Administrateur

BLDK CONSULT  
Administrateur  
Eric DE KEULENEER  
Représentant permanent

Michel PLEECK  
Administrateur

Jacques Peters  
Administrateur

**RAPPORT AUX TITULAIRES CERTIFICATS**

**"WOLUWE EXTENSION"**

**ANNEE 2017 - EXERCICE 2016**

**1. Mise à jour du prospectus depuis l'émission**

- 1991 : Conformément à la Loi du 4 décembre 1990, cotation du certificat au second marché de la Bourse de Bruxelles; (précédemment cotation aux ventes publiques supplémentaires de la Bourse de Bruxelles).

**2. Système de contrôle interne et de gestion des risques**

Les principales caractéristiques du système de contrôle interne et de gestion des risques, notamment dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière sont détaillées dans le contrat de société interne et le statut du certificat intégrés dans le prospectus d'émission ainsi que dans le rapport annuel de la S.A. Le Certificat Foncier, auquel il est ici renvoyé.

**3. Charte de gouvernance de l'Emetteur des certificats cotés sur un marché réglementé**

Le Certificat Foncier SA a adopté une « Charte de gouvernance » qui décrit les règles, les méthodes, les procédures et les pratiques définissant la manière dont les pouvoirs sont exercés au sein de la société. Cette Charte ne modifie pas le texte de statut du certificat immobilier émis par Le Certificat Foncier. La Charte est consultable à l'adresse internet suivante : <http://www.agrealestate.eu/fr/investment/Pages/Certificats-immobiliers.aspx>.

Actuellement, Le Certificat Foncier SA compte au niveau de son conseil d'administration deux administrateurs qui ne sont pas liés à AG Real Estate ou son groupe.

#### **4. Coupon n° 29**

Les comptes de la société Interne et le rapport de la gérante ci-joints, montrent que le montant à recevoir par la S.A. Le Certificat Foncier en juin 2017 sera de € 3.978.372,78.

Cette somme majorée de € 627,22 d'excédent de provision de frais directs, soit € 3.979.000 sera répartie comme suit :

- <b>103.000 coupons à € 37,33</b>	€	3.921.210,00
- <b>Frais généraux forfaitaires</b>	€	39.790,00
- <b>Frais de mise en paiement</b>	€	18.000,00
	€	<u>3.979.000,00</u>

Le coupon n° 29 sera mis en paiement le **28 juin 2017**, à raison de € **38,07** brut, comprenant le remboursement annuel de capital de € 7,43, soit € **28,88** après déduction du précompte mobilier de 30%.

## 5. Evolution des coupons :

Année de mise en paiement	Coupon n°	Brut	Remboursement	Net
<b>En BEF</b>				
1989	1	724,00	0	543
1990	2	748,00	0	561
1991	3	760,00	300	645
1992	4	800,00	300	675
1993	5	852,00	300	714
1994	6	884,51	300	734
1995	7	908,76	300	752
1996	8	920,00	300	765
1997	9	948,00	300	786
1998	10	980,00	300	810
1999	11	1.000,00	300	825
2000	12	1.016,00	300	837
<b>En €</b>				
2001	13	25,95	7,43	21,32
2002	14	29,23	7,43	23,78
2003	15	29,43	7,43	23,93
2004	16	29,55	7,43	24,02
2005	17	29,91	7,43	24,29
2006	18	30,27	7,43	24,56
2007	19	30,63	7,43	24,83
2008	20	30,99	7,43	25,10
2009	21	31,75	7,43	25,67
2010	22	32,19	7,43	26,00
2011	23	32,79	7,43	26,45
2012	24	33,79	7,43	27,20
2013	25	34,75	7,43	27,92
2014	26	35,51	7,43	28,49
2015	27	36,03	7,43	28,88
2016	28	36,81	7,43	28,88
2017	29	38,07	7,43	28,88

Le Certificat Foncier S.A.

Jean Cattaruzza  
Administrateur

William De Troij  
Administrateur