

**SOCIÉTÉ INTERNE****"WOLUWE SHOPPING CENTER"  
EN LIQUIDATION****RAPPORT DE LA GERANTE POUR L'EXERCICE 2017**

Nous vous soumettons ci-joint, les comptes de la Société Interne couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2017 établis conformément aux normes comptables applicables en Belgique.

Dès lors que les actifs immobiliers de la Société Interne ont été transférés après la clôture de l'exercice et que la liquidation de l'émission du certificat est en cours, nous serons amenés dans ce cadre à ajouter certains éléments liés à la transaction et à la liquidation.

**I. VALORISATION ET CESSION DE L'ACTIF IMMOBILIER**

La Gérante rappelle que l'échéance de la Société Interne « Woluwe Shopping Center » était fixée au 31 janvier 2019 et qu'ensemble avec la Gérante de la Société Interne « Woluwe Extension », elle avait lancé au mois de mai 2017, à l'intervention des agents co-exclusifs JLL et CBRE, un processus d'appel d'offre en vue de la cession éventuelle de chacun des actifs immobiliers financés par les opérations de certificats immobiliers « Woluwe Shopping Center » et « Woluwe Extension ».

Le processus de cession a été mis en œuvre sous la forme d'un appel d'offres auprès d'un grand nombre d'investisseurs immobiliers nationaux et internationaux choisis avec les agents précités. A la suite de cet appel d'offre, la Gérante de la Société Interne a mené pendant le dernier trimestre de l'exercice 2017 des négociations exclusives avec Eurocommercial Properties N.V. qui avait formulé la proposition d'acquisition des droits réels présentant les meilleures conditions.

Ces négociations ont abouti à la signature le 19 janvier 2018 de conventions de cession avec Eurocommercial Properties Belgium SA, une filiale à 100% de et constituée par Eurocommercial Properties N.V., des droits réels sur les actifs immobiliers précités pour un prix net, pour ce qui concerne les actifs immobiliers détenus par la SA L'Investissement Foncier Woluwe Shopping Center, de € 302 millions.

Eurocommercial Properties N.V. est une société spécialisée dans l'investissement immobilier commercial. Elle a été fondée en 1991 et est admise à la cotation sur Euronext Amsterdam. Elle est devenue un investisseur et opérateur de premier plan de centres commerciaux en Europe. Ses actifs immobiliers représentent - hors Woluwe - aujourd'hui près de € 4 milliards et se situent principalement en France, Italie et en Suède.

La convention de cession signée prévoit un certain nombre d'engagements de la Gérante, essentiellement des travaux lancés et à achever, qui seront financés grâce aux produits courants des deux premiers mois de l'exercice 2018.

La Gérante a aussi accordé certaines représentations et garanties limitées. A titre de couverture de ces dernières, un montant représentant maximum 2,5% du prix net de cession sera conservé par la Gérante pendant une période d'un an après la passation de l'acte authentique de cession dont question ci-après. Le solde du montant à réserver reviendra aux associés de la Société Interne « Woluwe Shopping Center » et aux titulaires de certificats à concurrence de la part de la S.A. Le Certificat Foncier.

La passation de l'acte authentique de cession a eu lieu 1er mars 2018. A cette occasion, la Gérante a perçu le prix de € 302 millions pour le compte de la Société Interne « Woluwe Shopping center ».

Compte tenu de l'estimation des frais liés à la cession d'environ € 2,2<sup>(1)</sup> millions dont € 1,3 million d'honoraires des agents, le produit net de cession devrait s'élever à environ € 299,8 millions.

Suite à la cession intervenue le 1er mars 2018, la Gérante a pu procéder à une première répartition de liquidation, détaillée ci-après :

- **Distribution aux associés**

Un 1er acompte de liquidation a été distribué le 14 mars 2018 à concurrence de € 270.445.273,80.

Le montant réparti comprend :

➤ le remboursement de l'apport associés : € 25.533.033,05  
 ➤ acompte sur résultat exercice 2018 : € 244.912.240,75

**Total** € 270.445.273,80

Il a donné lieu à la distribution entre les associés d'un acompte de liquidation le 14 mars 2018 :

– à Le Certificat Foncier SA	95%	€	256.923.010,11
– à L'Investissement Foncier Woluwe S.C.	1 %	€	2.704.452,74
– à AG Real Estate Asset Management	4 %	€	10.817.810,95
		€	<b>270.445.273,80</b>

L'ampleur de la prochaine répartition de liquidation pourra en principe être établie au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2019.

\*

\*

\*

<sup>1)</sup> Montants estimés TVA comprise

## **II. EXERCICE 2017**

### **I. Situation locative**

Au 31 décembre 2017, le centre commercial était occupé à 100%.

L'évolution des revenus locatifs se présente comme suit :

<b>Revenus locatifs € en milliers</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>Variation en %</b>
<i>Loyers et redevances de base</i>	13.373,42	12.118,3	+10,36 %
<i>Loyers et redevances mobiles</i>	0	-40,0	N.S.
<i>Sous-total</i>	<b>13.373,42</b>	<b>12.078,3</b>	<b>+10,72 %</b>
<i>Revenus non récurrents</i>	0	50,0	N.S.
<i>Total</i>	<b>13.373,42</b>	<b>12.128,3</b>	<b>+10,27%.</b>

L'ensemble des produits locatifs récurrents et non récurrents s'établit ainsi à € 13,4 millions en 2017, contre € 12,1 millions de produits locatifs pour l'année 2016.

L'évolution du chiffre d'affaires de 2017 réalisé par l'ensemble des locataires du Woluwe Shopping Center en 2017 sur base d'un comparable en 2016, a connu un recul d'environ 2,4%.

La fréquentation des visiteurs en 2017 était en recul de 3,5% par rapport à la fréquentation de 2016. La tendance par rapport aux années précédentes est -2,2% en 2016, -3,4% en 2015 et -3,5% en 2014.

La diminution de la fréquentation s'explique vraisemblablement par les travaux sur le Boulevard de la Woluwe qui ont démarré en début 2016. Ces travaux perturbent l'accessibilité du Shopping. Ils devraient se terminer dans le courant du 2ième semestre 2018 et améliorer la mobilité et la qualité d'accès au Woluwe Shopping Center avec entre autre l'arrivée de la ligne de tram 94 devant le Shopping.

### **II. Précisions quant aux comptes de la Société Interne au 31 décembre 2017**

Les précisions suivantes peuvent être apportées sur certains postes des comptes de la Société Interne au 31 décembre 2017.

L'amortissement potentiel à concurrence de 6% des revenus locatifs annuels, à retenir comme prévu au prospectus d'émission pour faire face notamment aux frais d'entretien et réparations se monte à € 802.405. Compte tenu des frais d'entretien, d'aménagement et d'amélioration pris en charge durant l'exercice pour un montant de € 229.085 un amortissement effectif de l'investissement initial a été acté à concurrence de € 573.320. Il est rappelé que le total cumulé de la trésorerie dégagée par les amortissements de l'investissement de départ est entièrement utilisé<sup>(2)</sup>.

<sup>2)</sup> Le total des immobilisations corporelles à l'actif pour € 33.669.770,82 comparé à l'apport financier initial des associés au passif pour € 25.533.033,05, montre un solde de coût de travaux portés à l'actif et non encore pris en charge du compte de résultat pour € 8.136.737,76

Les honoraires de gestion couvrent les prestations de Devimo-Consult en application de la convention de gestion, renégociée en 2016. Le montant total des honoraires de € 959.517 comprend également une rémunération variable d'environ € 160.000 relative aux négociations de nouveaux baux ou de renouvellement de baux pour magasins et pour kiosques.

Les honoraires divers à concurrence de € 930.159 couvrent pour € 594.976 des honoraires exposés en 2017 par la Gérante dans le cadre du processus de cession des actifs immobiliers (bureaux d'avocats, conseils techniques, ...), pour € 187.958 d'honoraires payés aux conseils techniques et bureaux d'études liés aux travaux d'aménagement des entrées de parkings du centre commercial suite à la rénovation du Boulevard de la Woluwé et pour environ € 140.695 d'honoraires payés pour les contentieux avec certains occupants, pour la demande de prolongation du permis d'environnement expirant en 2018, pour les autres projets spécifiques comme la procédure devant le Conseil d'Etat (voir ci-après § « Extension Nord »), etc...

Au cours de l'exercice 2017, un montant de travaux immobiliers à concurrence de € 664.619,67 a été porté à l'actif. Ce montant représente principalement l'intervention de la Société Interne dans la création d'un nouveau sanitaire et d'un « desk info » ainsi qu'une régularisation de charges propriétaires de € 0,4 mio relatif aux travaux de rénovation 2003-2004 à opérer entre les Gérantes des deux sociétés internes en vue de la vente des actifs.

Après imputation des autres frais d'exploitation et en tenant compte du résultat financier de € 349,81 les comptes de la Société Interne, arrêtés au 31 décembre 2017 font apparaître un solde d'exploitation de € 10.288.800,91 contre € 10.278.666,81 pour l'exercice 2016.

Ce solde d'exploitation pour l'exercice 2017 majoré du report de l'exercice 2016 de € 9.162.300,12 et diminué des investissements et dépenses portés à l'actif et non encore amortis de € 8.136.737,76<sup>(3)</sup> donne un solde de résultat encore à répartir de € 11.314.363,27.

Le solde d'exploitation courant répartissable au 31 décembre 2017 de € 11.909.338,97, et qui fait abstraction des frais exposés en 2017 en vue de la cession des actifs immobiliers, soit € 594.975,70, est en conséquence réparti comme suit :

<b>À la S.A. Le Certificat Foncier</b>	95 %	€	11.313.872,02
<b>À la S.A. L'Investissement Foncier Woluwe Shopping Center</b>	3 %	€	357.280,17
<b>À la S.A. AG Real Estate Asset Management</b>	2 %	€	238.186,78
		€	<b>11.909.338,97</b>

Les résultats d'exploitation ultérieurs seront distribués avec le second acompte de liquidation, sachant cependant que le résultat net courant pour le début de l'exercice 2018, jusqu'à la date de la cession, sera en principe nul, les produits locatifs nets étant compensés par le coût des travaux que la Gérante s'est engagée à effectuer dans le cadre de la cession.

<sup>3)</sup> cfr. note bas de page n° 3 ci-avant

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

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 la zone des entrées et des sorties des parkings. Les travaux sont en cours et devraient être terminés au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2018.

La Gérante s'est engagée à l'égard de l'acquéreur à supporter le coût de ces travaux entamés avant la vente. La Gérante a obtenu une intervention financière de la Région pour ces travaux pour € 1,1 mio, le solde à charge de la Société Interne est actuellement estimé à € 1,5 mio.

### **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 2017 n'a pas atteint le seuil du « chiffre d'affaires plancher » avancé dans les prévisions initiales.

### **V. Projet d'Extension Nord – Situation urbanistique et environnementale**

Comme indiqué dans les rapports précédents, la Gérante de la Société Interne a introduit et diligenté les demandes de permis pour un projet d'extension du centre commercial. Fin juin 2015, la Commune de Woluwe St Lambert a délivré à la Gérante le permis d'urbanisme relatif à ce projet, appelé « Extension Nord ». Ce permis complétait l'ensemble des autorisations après le permis d'environnement et le permis socio-économique délivrés antérieurement.

Un recours en annulation du permis d'urbanisme délivré par la Commune a été introduit devant le Conseil d'Etat par un tiers au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2015. La Gérante est intervenue volontairement dans cette procédure. Comme indiqué dans l'avis de presse publié par l'associé Le Certificat Foncier le 12 novembre 2016, l'Auditeur désigné par le Conseil d'Etat a rendu un avis en proposant l'annulation du permis d'urbanisme délivré par la Commune de Woluwe St Lambert.

Dans sa décision communiquée le 22 mars 2017, le Conseil d'Etat a suivi l'avis précité de l'Auditeur et a décidé d'annuler le permis d'urbanisme délivré pour ce projet d'extension. Cette décision n'a pas constitué un obstacle à la vente des actifs immobiliers, objet de la Société Interne « Woluwe Shopping Center ».

Les frais mis à charge de l'exercice 2017 dans le cadre du projet d'Extension Nord pour un montant de € 17.443,28 portent principalement sur les prestations de conseils juridiques dans le cadre du recours contre le permis d'urbanisme relatif au projet d'extension.

Par ailleurs, au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2017, la Gérante a obtenu la prolongation du permis d'environnement pour le site existant pour une période de 15 ans à partir de l'échéance de mars 2018 du permis d'environnement existant. L'obtention de ce permis constituait une condition importante pour l'exploitation ainsi que pour la vente par la Gérante de sa propriété dans le centre commercial.

## **VI. Convention de gestion de Devimo-Consult**

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

Comme indiqué dans les rapports de la Gérante de l'exercice 2015 et 2016, la SA L'Investissement Foncier Woluwe Shopping Center et la SA L'Investissement Foncier Woluwe Extension ont négocié un renouvellement de ce contrat avec Devimo-Consult en redéfinissant les différentes missions et les modalités adaptées tant aux pratiques de marché qu'aux besoins spécifiques de la SA L'Investissement Foncier Woluwe Shopping Center et de la SA L'Investissement Foncier Woluwe Extension en leur qualité de Gérante des Sociétés Internes. La convention de gestion renouvelée a été signée début octobre 2016 entre la SA L'Investissement Foncier Woluwe Shopping Center, la SA L'Investissement Foncier Woluwe Extension et Devimo-Consult. Les conditions et modalités de cette convention ont été résumées dans les rapports de la Gérante des exercices 2015 et 2016.

Dans la mesure où Devimo-Consult et la SA L'Investissement Foncier Woluwe Extension sont des entités liées à la Gérante et à 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

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

Depuis, cette mission est exercée par la SA AG Real Estate Property Management dans les termes inchangés et dans la continuité. Enfin, cette relation contractuelle a été transférée par la Gérante à Eurocommercial Properties Belgium SA dans le cadre de la cession par la Gérante de ses droits immobiliers et autres actifs dans le centre commercial.

\*

\*       \*

## **III. PERSPECTIVES**

Compte tenu des distributions intervenues le 14 mars 2018 (cf. Titre I. et II. ci-avant), l'actif net de la Société Interne restant à fin mars 2018 de la Société Interne est estimé à un montant de l'ordre de € 29 millions.

Compte tenu de la prudence requise dans le chef de la Gérante en tant que liquidateur, ce solde encore à distribuer est temporairement retenu en vue des opérations de liquidation et devrait, sous réserve d'imprévu, être versé en une ou plusieurs répartitions endéans les deux ans.

---

4) Devimo-Consult et AG Real Estate Property Management étaient sont au moment de la notification des filiales faisant partie du groupe AG Real Estate. Le contrôle de Devimo-Consult a été cédé à la mi-mai 2017.

#### **IV. DIVERS**

Il est rappelé qu'en 2011 la Gérante de la Société Interne, la SA L'Investissement Foncier Woluwe Shopping Center, a décidé de modifier sa structure de gouvernance. Son conseil d'administration comporte deux 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 1979 par l'associé Le Certificat Foncier. Il y a actuellement 103.000 certificats.

L'actif immobilier sous-jacent étant cédé le 1<sup>er</sup> mars 2018, les risques résiduels qui pourraient affecter l'actif net encore répartissable de la présente opération sont principalement liés à la qualité de la Gérante de la Société Interne comme cédant des droits réels sur l'immeuble et aux aléas pouvant se produire pendant la période de liquidation.

Pour l'évaluation des risques propres à la liquidation de la Société Interne, il est fait référence aux estimations des répartitions futures encore à distribuer annoncées dans le présent rapport et dans le rapport aux titulaires de certificats.

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 Shopping Center S.A.**

W. De Troij  
Administrateur

Michel Pleeck  
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

ACTIF	31/12/17	31/12/16
<b>III. Immobilisations corporelles</b>	<b>33.669.770,82</b>	<b>33.738.745,00</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)	-10.573.491,84	-10.016.870,22
WOLUWE	-10.573.491,84	-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)	-317.205,48	-300.506,84
<i>Amortissements</i>	-317.205,48	-300.506,84
INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES	17.970.815,29	17.570.815,29
<i>Woluwe rénovation 2003</i>	21.868.829,80	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)	-329.704,49	-298.827,80
<i>Investissements 2007</i>	-329.704,49	-298.827,80
AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS	2.651.846,45	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>	127.768,19	39.396,59
<i>Investissements 2017</i>	176.248,07	-
AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS (amortissements)	-1.395.501,83	-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>	-208.284,49	-183.274,37
<i>Investissements 2011</i>	-155.658,89	-130.691,54
<i>Investissements 2013</i>	-104.466,56	-79.354,19
<i>Investissements 2015</i>	-110.681,96	-68.486,26
<i>Investissements 2016</i>	-7.436,99	-620,08
<i>Investissements 2017</i>	-5.294,45	-

**VII. Créances à un an au plus**

CLIENTS	819.225,76	443.682,74
NOTES DE CREDIT	5.446,01	55.580,36
FACTURES A ETABLIR	135.153,63	4.333,51
ACOMPTE VERSE	3.429,44	-
CREANCES DOUTEUSES	88.389,42	27.147,68
COMPTE COURANT ADMINISTRATION TVA	-	44.925,26
PRODUITS A RECEVOIR	17.536,22	39.141,37
COMPTES COURANTS	1.070.077,32	91.768,18
AUTRES CREANCES DIVERSES	71.896,00	71.896,00
PRECOMPTE MOBILIER A RECUPERER	1.642,02	4.020,76

**IX. valeurs disponibles**

COMPTES COURANTS BANQUES	10.946.895,62	10.296.468,15
--------------------------	---------------	---------------

**X. Comptes de régularisation**

CHARGES A REPORTER	42.574,22	100.513,65
PRORATA REVENUS DIVERS A RECEVOIR	461.294,62	368.016,32

***TOTAL ACTIF***

<b>2.212.795,82</b>	<b>782.495,86</b>
<b>10.946.895,62</b>	<b>10.296.468,15</b>
<b>503.868,84</b>	<b>468.529,97</b>
<b>47.333.331,10</b>	<b>45.286.238,98</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

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***

	31/12/17	31/12/16
<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>	<i>25.533.033,05</i>	<i>25.533.033,05</i>
<b>IX. Dettes à un an au plus</b>	<b>20.628.085,47</b>	<b>18.708.017,02</b>
FOURNISSEURS	437.717,19	189.357,92
FACTURES A RECEVOIR	247.640,02	119.488,23
NOTES DE CREDIT A ETABLIR	-	12.400,94
ATTRIBUTIONS ASSOCIES	19.451.101,03	17.866.512,64
GARANTIES LOCATIVES RECUES	481.740,12	481.740,12
DETTES DIVERSES AUTRES	9.887,11	7.293,04
LOYERS ET/OU REDEVANCES PERCUS NON ECHUS	-	31.224,13
<b>X. Comptes de régularisation</b>	<b>1.172.212,58</b>	<b>1.045.188,91</b>
PRORATA LOYERS,REDEVANCES A REPORTER	994.899,37	974.186,94
CHARGES A IMPUTER	106.589,68	-
PRODUITS DIVERS A REPORTER	70.723,53	71.001,97
<b><i>TOTAL PASSIF</i></b>	<b><i>47.333.331,10</i></b>	<b><i>45.286.238,98</i></b>

# SOCIETE INTERNE WOLUWE SHOPPING CENTER

## CHARGES

### II. Coût des ventes et des prestations

	01/01/17 31/12/17	01/01/16 31/12/16
<b>II. Coût des ventes et des prestations</b>	<b>4.072.344,47</b>	<b>2.599.358,96</b>
LOYERS ET/OU REDEVANCES	11.997,00	11.786,80
CHARGES ASSURANCES	26.478,71	25.733,47
ENTRETIENS, REPARATIONS	-1.615,43	33.800,53
AMENAGEMENTS, AMELIORATIONS	70.426,88	13.733,14
COMMISSION DE GESTION	959.517,30	547.688,55
HONORAIRES DIVERS	930.158,83	356.941,49
HONORAIRES DE CONTROLE	3.567,67	3.540,82
AUTRES FRAIS DIVERS	762,48	554,43
COTISATIONS DIVERSES	88.452,29	20.978,87
FRAIS DE RELATIONS PUBLIQUES	310.882,36	79.623,89
AMORTISSEMENTS DROITS SUR TERRAINS BÂTIS	556.621,62	512.389,90
AMORTISSEMENTS FRAIS ACCESSOIRES	16.698,64	15.371,70
AMORTISSEMENTS INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES	30.876,69	30.876,68
AMORTISSEMENTS AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS	129.396,90	116.419,18
DOTATIONS REDUCTIONS VALEUR CREANCES	-	13.195,31
PRECOMPTE IMMOBILIER	640.382,21	582.237,61
TAXES COMMUNALES	15,15	-
TAXES REGIONALES	229.104,68	223.713,99
REVISION TVA NON DEDUCTIBLE	-	684,37
CHARGES DIVERSES D'EXPLOITATION	250,00	-
MOINS VALUES SUR CREANCES COMMERCIALES	33.371,97	-
CHARGES A REFACTURER	34.998,52	10.088,23

### V. Charges financières

CHARGES FINANCIERES DIVERSES	322,51	22,21
------------------------------	--------	-------

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

SOLDE D'EXPLOITATION DE LA PERIODE	10.288.800,91	10.278.666,81
------------------------------------	---------------	---------------

## **TOTAL DES CHARGES**

<b>14.361.467,89</b>	<b>12.878.047,98</b>
----------------------	----------------------

# SOCIETE INTERNE WOLUWE SHOPPING CENTER

## PRODUITS

### I. Ventes et prestations

	01/01/17 31/12/17	01/01/16 31/12/16
<b>I. Ventes et prestations</b>	<b>14.360.795,57</b>	<b>12.872.223,59</b>
LOYERS ET/OU REDEVANCES	12.857.647,28	11.622.424,12
REVENUS LOCATIFS DIVERS	515.774,38	505.886,41
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	105.437,54	-
PRECOMPTE IMMOBILIER RECUPERE	616.371,29	571.944,04
AUTRES FRAIS GENERAUX RECUPERES	83.076,49	18.488,73
CHARGES REFACTUREES LOCATAIRES	22.690,83	10.088,23
TAXES REGIONALES RECUPEREES	159.797,76	143.392,06

### IV. Produits financiers

INTERETS CREDITEURS COMPTE COURANT BANQUE	499,82	5.526,19
---	--------	----------

### V. Autres produits financiers

PRODUITS FINANCIERS DIVERS	172,50	298,20
----------------------------	--------	--------

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

## ***TOTAL DES PRODUITS***

<b>14.361.467,89</b>	<b>12.878.047,98</b>
----------------------	----------------------



**RAPPORT DU CONTROLEUR DE GESTION AUX PORTEURS DE CERTIFICATS**  
**« WOLUWE SHOPPING CENTER »**  
**POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2017**

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 2017, le compte de résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2017 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 2017, établis sur la base du référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à **€ 47.333.331,10** et dont le compte de résultats se solde par un **bénéfice** de l'exercice à affecter de **€ 10.288.800,91**.

*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 2017, 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.

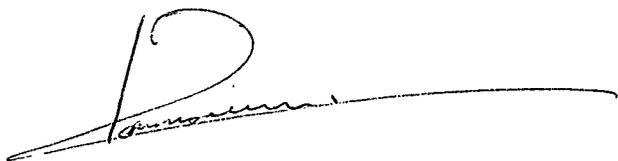
Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous 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 1<sup>er</sup> mars 2018.

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

Contrôleur de gestion,  
représentée par



---

**Olivier RONSMANS**  
Réviseur d'Entreprises

**Société interne WOLUWE SHOPPING CENTER**

**en liquidation**

**Rapport de la Gérante – exercice 2017**

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

1. L'état financier arrêté au 31 décembre 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 25 avril 2018.

**William DE TROIJ**  
Administrateur

**Michel PLEECK**  
Administrateur

**S.A. JADRE**  
Administrateur  
**Philippe Declaire**  
Représentant permanent

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

**RAPPORT AUX TITULAIRES DE  
CERTIFICATS "WOLUWE SHOPPING CENTER"  
EN LIQUIDATION**

**ANNEE 2018 - EXERCICE 2017**

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

- **1989** - Division du certificat en 5.
  - Introduction du titre aux ventes publiques supplémentaires de la Bourse de Bruxelles.
- **1991** Conformément à la Loi du 7 décembre 1990, cotation du certificat au second marché de la Bourse de Bruxelles.
- **2009** Par décision de l'Assemblée Extraordinaire des porteurs de certificats de placement immobilier Woluwe Shopping Center du 30 janvier 2009, l'échéance de la société interne « Woluwé Shopping Center » a été portée du 31 janvier 2009 au 31 janvier 2014.
- **2013** Par décision de l'Assemblée Extraordinaire des porteurs de certificats de placement immobilier Woluwe Shopping Center du 25 octobre 2013, l'échéance de la société interne « Woluwe Shopping Center » a été portée du 31 janvier 2014 au 31 janvier 2019.
- **2018** Entrée en liquidation de l'opération de certificat en mars 2018. Paiement d'un acompte de liquidation le 14 mars 2018 comprenant le solde de remboursement de capital de € 247,89 par certificat.

**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 S.A. 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>.

### **4. Coupon n° 70**

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 mars 2018 est de € 11.313.872,02.

Cette somme, diminuée de € 44.670,48 de provision pour des frais directs soit, € 11.269.201,55 sera répartie comme suit :

- 103.000 coupons à € 108,03	€	11.127.509,54
- Frais généraux forfaitaires	€	112.692,01
- Frais de mise en paiement	€	29.000,00
	€	<b>11.269.201,55</b>

Le coupon n° 70 a été mis en paiement le **14 mars 2018** à raison de € **108,03** brut, soit € **75,62** après déduction du précompte mobilier de 30%.

### **5. Coupon n° 71**

Les comptes de la société interne et le rapport des gérantes ci-joints, montrent que le montant perçu par la S.A. Le Certificat Foncier en mars 2018 est de € 256.923.010,11 et ce dans le cadre du premier acompte de liquidation.

Cette somme est répartie comme suit :

- 103.000 coupons à € 2.468,26	€	254.230.780,02
- Frais généraux forfaitaires	€	2.569.230,10
- Frais de mise en paiement	€	123.000,00
	€	<b>256.923.010,12</b>

Le coupon n° 71 a été mis en paiement le **14 mars 2018** à raison de € **2.468,26** brut y compris un remboursement de capital de € 247,89, soit € **1.802,15** après déduction du précompte mobilier de 30%.

**6. Evolution des coupons de 1980 à 2000**

<b>En BEF</b>				
<b>1980</b>	1	4.000	0	3.200,00
<b>1981</b>	2	4.200	0	3.360,00
<b>1982</b>	3	4.450	0	3.560,00
<b>1983</b>	4	4.750	0	3.800,00
<b>1984</b>	5	5.160	0	3.870,00
<b>1985</b>	6	5.600	0	4.200,00
<b>1986</b>	7	5.900	0	4.425,00
<b>1987</b>	8	6.176	0	4.632,00
	9	Droits de préférence		
<b>1988</b>	10	6.276	0	4.707,00
<b>Division du certificat en 5.</b>				
<b>1989</b>	41	1.280,00	0	960,00
<b>1990</b>	42	1.320,00	0	990,00
<b>1991</b>	43	1.452,00	0	1.089,00
<b>1992</b>	44	1.560,00	0	1.170,00
<b>1993</b>	45	1.620,00	0	1.215,00
<b>1994</b>	46	1.717,17	0	1.275,00
<b>1995</b>	47	1.925,93	0	1.430,00
<b>1996</b>	48	1.982,67	0	1.487,00
<b>1997</b>	49	2.184,00	0	1.638,00
<b>1998</b>	50	2.213,33	0	1.660,00
<b>1999</b>	51	2.213,33	0	1.660,00
<b>2000</b>	52	2.248,00	0	1.686,00

6. Evolution des coupons à.p.d. 2001

Année de mise en paiement	Coupon n°	Brut	Remboursement	Net
En €				
2001	53	57,40	0	43,05
2002	54	60,00	0	45,00
2003	55	60,72	0	45,54
2004	56	61,48	0	46,11
2005	57	62,24	0	46,68
2006	58	63,00	0	47,25
2007	59	63,76	0	47,82
2008	60	64,52	0	48,39
2009	61	65,48	0	49,11
2010	62	66,44	0	49,83
2011	63	67,76	0	50,82
2012	64	69,12	0	51,84
2013	65	70,96	0	53,22
2014	66	72,80	0	54,60
2015	67	73,92	0	55,44
2016	68	75,95	0	55,44
2017	69	79,20	0	55,44
2018	70	108,03	0	75,62
2018	71	2.468,26	247,89	1.802,15

## **7. Perspectives après détachement du coupon n° 71 du 14 mars 2018**

Sur base des éléments et estimations repris dans le rapport de la Gérante dont question ci-avant, les opérations de liquidation à mener devraient permettre, sous réserve d'imprévus dus aux aléas de la période de liquidation et des éventuels ajustements ensuite des décomptes définitifs, de distribuer ultérieurement (coupons n° 72 et suivants du certificat immobilier « Woluwe Shopping Center ») un montant par certificat de l'ordre de € 240 brut ou € 170 net de précompte mobilier de 30%.

Leur calendrier dépendra de l'évolution de la liquidation et sera annoncé par avis de presse.

Dans ces conditions, le certificat immobilier « Woluwe Shopping Center » a généré pour leur titulaire – souscripteur initial un « return annuel » (IRR) sur la durée de vie du certificat de 12,9% avant précompte mobilier et 10,9% après déduction du précompte mobilier.

### **Le Certificat Foncier S.A.**

Jean Cattaruzza  
Administrateur

William De Troij  
Administrateur