

**SOCIÉTÉ INTERNE**

**"WOLUWE SHOPPING CENTER"**

**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, le centre commercial était occupé à 100%.

L'évolution des revenus locatifs se présente comme suit :

<b>Revenus locatifs</b>			
<b>€ en milliers</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>Variation en %</b>
<b>Loyers et redevances de base</b>	12.118,3	11.588,9	<b>+4,57 %</b>
<b>Loyers et redevances mobiles</b>	-40,0	49,1	N.S.
<b>Sous-total</b>	<b>12.078,3</b>	<b>11.638,0</b>	<b>+3,78 %</b>
<b>Revenus non récurrents</b>	50,0	150,0	N.S.
<b>Total</b>	<b>12.128,3</b>	<b>11.788,0</b>	<b>+2,89%</b>

L'ensemble des produits locatifs récurrents et non récurrents s'établit ainsi à € 12,1 millions en 2016, contre € 11,8 millions de produits locatifs 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, les loyers et redevances récurrents de l'année 2017 sont estimés à € 13 millions environ sachant que le montant comprend un poste de l'ordre de € 0,9 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), la progression anticipée des produits locatifs récurrents et non récurrents restant pour le surplus en ligne avec la progression passée.

## **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.

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 € 722.591,12. Compte tenu des frais d'entretien, d'aménagement et d'amélioration pris en charge durant l'exercice pour un montant de € 194.829,53 un amortissement effectif de l'investissement initial a été acté à concurrence de € 527.761,59. Il est rappelé que le total cumulé de la trésorerie dégagée par les amortissements de l'investissement de départ est entièrement utilisé<sup>(1)</sup>.

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'une dataroom, de conseils en marketing et de la relocation de magasin et kiosques après l'entrée en vigueur de la nouvelle convention de gestion.

Les autres honoraires exposés à concurrence de € 356.941 couvrent des prestations de conseils juridiques, techniques et de bureaux d'études liées aux différentes opérations spécifiques comme : préparation du programme de travaux sur le parking, honoraires juridiques pour la procédure devant le Conseil d'Etat (voir ci-après § « Extension Nord »), pour les contentieux avec certains occupants, pour l'étude énergétique et de préparation de demande de prolongation du permis d'environnement expirant en 2018, pour l'établissement de la nouvelle convention de gestion et l'analyse préalable pour la cession des droits réels de la Gérante (voir ci-après « échéance de la Société Interne »).

Au cours de l'exercice 2016, un montant de travaux immobiliers à concurrence de € 61.607 a été porté à l'actif. Ce montant représente principalement l'intervention de la Société Interne dans la modernisation du système de surveillance des équipements techniques.

Après imputation des autres frais d'exploitation et en tenant compte du résultat financier de € 5.802,18 les comptes de la Société Interne, arrêtés au 31 décembre 2016 font apparaître un solde d'exploitation de € 10.278.666,81 contre € 9.776.135,28 pour l'exercice 2015.

Ce montant, majoré du report de € 7.587.845,83, donne une dette aux associés de € 17.866.512,64. Après affectation au compte associés de € 9.162.300,12, le montant distribuable s'élève à € 8.704.212,52. Il sera versé aux associés dans le courant du mois de juin 2017, à raison de :

– à la S.A. Le Certificat Foncier	95%	€ 8.269.001,90
– à la S.A. L'Investissement Foncier Woluwe S.C.	3%	€ 261.126,37
– à la S.A. AG Real Estate Asset Management	2%	€ 174.084,25
		<b>€ 8.704.212,52</b>

## **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 propre de la Gérante, 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

<sup>1)</sup> Le total des immobilisations corporelles à l'actif pour € 33.738.745,00 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 € 8.205.711,95

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 par la Gérante sur sa parcelle seront entamés après obtention d'un permis d'urbanisme. Le démarrage est prévu au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2017. Le programme prévu a été étendu et inclura l'amélioration de l'éclairage extérieur, les voies d'accès du deck parking existant ainsi que les aménagements des abords. 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. Des discussions sont en cours en vue de déterminer la partie de ce montant qui est susceptible d'être prise en charge par les pouvoirs publics.

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 € 79.623,89.

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

#### **V. Projet d'Extension Nord**

Comme indiqué dans les rapports précédents, la Gérante de la société interne « Woluwe Shopping Center », S.A. L'Investissement Foncier Woluwe Shopping Center, 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 conclu 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.

La Gérante analyse cette décision qui ne devrait pas constituer un obstacle à la poursuite de la préparation de la mise en vente de l'actif, objet de la Société Interne « Woluwe Shopping Center », telle qu'annoncée par avis de presse de l'associé Le Certificat Foncier du 23 février 2017.

Les frais mis à charge de l'exercice 2016 dans le cadre du projet d'Extension Nord pour un montant de € 57.818,04 portent principalement sur les prestations de conseils juridiques dans le cadre du recours contre le permis d'urbanisme relatif au projet d'extension.

## **VI. 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 (« IFWolSC ») et SA L'Investissement Foncier Woluwe Extension (« IFWolExt ») 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 IFWolSC et de IFWolExt en leur qualité de Gérante des Sociétés Internes.

2. La convention signée entre IFWolSC, IFWolExt 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>(2)</sup> d'environ 5,8% des loyers et redevances annuelles.

---

2 ) 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.

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 depuis la renégociation de la convention pour le compte de IFWolSC et IFWolExt. 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.

La nouvelle convention a une durée jusqu'à fin 2022 avec une possibilité de résiliation par les nouveaux 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 devraient dégager à.p.d. fin 2016 un cash flow net positif de l'ordre de € 250.000/an.

Dans la mesure où Devimo-Consult, 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.

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>(3)</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.

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

1. La Gérante rappelle que la Société Interne « Woluwe Shopping Center » vient à échéance le 31 janvier 2019 et qu'ensemble avec la Gérante (IFWolExt) de la Société Interne « Woluwe Extension », elle prépare actuellement la mise en vente des actifs immobiliers et des droits réels objet de la Société Interne et des certificats de placement immobilier « Woluwe Shopping Center » émis par l'associé Le Certificat Foncier SA en 1979.

Compte tenu des échéances des durées des deux Sociétés Internes, les horizons d'investissement des deux Gérantes, IFWolSC et IFWolExt sont par conséquent alignés.

---

3) 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 2017.

2. Les Gérantes, IFWoISC et IFWoExt, 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 de 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 le 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 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.

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 fait 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 Shopping Center S.A.**

W. De Troij  
Administrateur

SPRL ARCADE CONSULT  
Administrateur  
André SOUGNE  
Représentant permanent

**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

### III. Immobilisations corporelles

	31/12/16	31/12/15
<b>III. Immobilisations corporelles</b>	<b>33.738.745,00</b>	<b>34.352.195,44</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)	-10.016.870,22	-9.504.480,32
WOLUWE	-10.016.870,22	-9.504.480,32
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)	-300.506,84	-285.135,14
<i>Amortissements</i>	-300.506,84	-285.135,14
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)	-298.827,80	-267.951,12
<i>Investissements 2007</i>	-298.827,80	-267.951,12
AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS	2.387.226,78	2.325.619,76
<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	434.452,53
<i>INVESTISSEMENTS 2016</i>	39.396,59	0,00
AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS (amortissements)	-1.266.104,93	-1.149.685,75
<i>Amortissements</i>	-730.324,34	-730.324,34
<i>Installation sécurité</i>	-73.354,15	-73.354,15
<i>Investissements 2009</i>	-183.274,37	-158.264,25
<i>Investissements 2011</i>	-130.691,54	-105.724,20
<i>INVESTISSEMENTS 2013</i>	-79.354,19	-54.241,83
<i>INVESTISSEMENTS 2015</i>	-68.486,26	-27.776,98
<i>INVESTISSEMENTS 2016</i>	-620,08	0,00

### VII. Créances à un an au plus

	<b>782.495,86</b>	<b>544.138,64</b>
CLIENTS	443.682,74	377.988,37
NOTES DE CREDIT	55.580,36	38.942,60
FACTURES A ETABLIR	4.333,51	0,00
CREANCES DOUTEUSES	27.147,68	58.265,69
COMPTE COURANT ADMINISTRATION TVA	44.925,26	29.106,14
PRODUITS A RECEVOIR	39.141,37	0,00
COMPTES COURANTS	91.768,18	17.838,69
AUTRES CREANCES DIVERSES	71.896,00	18.703,92
PRECOMPTE MOBILIER A RECUPERER	4.020,76	3.293,23

### IX. valeurs disponibles

COMPTES COURANTS BANQUES	10.296.468,15	8.181.916,51
--------------------------	---------------	--------------

### X. Comptes de régularisation

	<b>468.529,97</b>	<b>384.129,45</b>
CHARGES A REPORTER	100.513,65	22.840,06
PRORATA REVENUS DIVERS A RECEVOIR	368.016,32	361.289,39

## TOTAL ACTIF

<b>45.286.238,98</b>	<b>43.462.380,04</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

PRODUITS DIVERS A REPORTER

***TOTAL PASSIF***

	31/12/16	31/12/15
<b>I. Emission de certificats</b>	<b>25.533.033,05</b>	<b>25.533.033,05</b>
ASSOCIES	25.533.033,05	25.533.033,05
<i>Le Certificat Foncier SA</i>	25.533.033,05	25.533.033,05
<b>IX. Dettes à un an au plus</b>	<b>18.708.017,02</b>	<b>16.666.007,77</b>
FOURNISSEURS	189.357,92	210.961,83
FACTURES A RECEVOIR	119.488,23	24.327,40
NOTES DE CREDIT A ETABLIR	12.400,94	0,00
ATTRIBUTIONS ASSOCIES	17.866.512,64	15.939.264,97
GARANTIES LOCATIVES RECUES	481.740,12	484.160,68
DETTES DIVERSES AUTRES	7.293,04	7.292,89
LOYERS ET/OU REDEVANCES PERCUS NON ECHUS	31.224,13	0,00
<b>X. Comptes de régularisation</b>	<b>1.045.188,91</b>	<b>1.263.339,22</b>
PRORATA LOYERS,REDEVANCES A REPORTER	974.186,94	888.841,86
PRODUITS DIVERS A REPORTER	71.001,97	374.497,36
<b><i>TOTAL PASSIF</i></b>	<b>45.286.238,98</b>	<b>43.462.380,04</b>

# SOCIETE INTERNE WOLUWE SHOPPING CENTER

## CHARGES

### II. Coût des ventes et des prestations

	01/01/16 31/12/16	01/01/15 31/12/15
	<b>2.599.358,96</b>	<b>2.674.740,71</b>
LOYERS ET/OU REDEVANCES	11.786,80	11.575,92
CHARGES ASSURANCES	25.733,47	32.420,26
ENTRETIENS, REPARATIONS	33.800,53	9.845,47
AMENAGEMENTS, AMELIORATIONS	13.733,14	35.819,43
COMMISSIONS DIVERSES	0,00	2.858,89
COMMISSION DE GESTION	547.688,55	403.941,56
HONORAIRES DIVERS	356.941,49	453.072,22
HONORAIRES DE CONTROLE	3.540,82	3.491,34
AUTRES FRAIS DIVERS	554,43	3.956,87
COTISATIONS DIVERSES	20.978,87	0,00
FRAIS DE RELATIONS PUBLIQUES	79.623,89	19.765,15
AMORTISSEMENTS DROITS SUR TERRAINS BÂTIS	512.389,90	503.760,27
AMORTISSEMENTS FRAIS ACCESSOIRES	15.371,70	15.112,74
AMORTISSEMENTS INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES	30.876,68	30.876,65
AMORTISSEMENTS AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS	116.419,18	102.866,78
DOTATIONS REDUCTIONS VALEUR CREANCES	13.195,31	0,00
PRECOMPTE IMMOBILIER	582.237,61	513.539,22
TAXES COMMUNALES	0,00	198.626,00
TAXES REGIONALES	223.713,99	222.096,78
REVISION TVA NON DEDUCTIBLE	684,37	44.501,99
CHARGES DIVERSES D'EXPLOITATION	0,00	66.613,17
CHARGES A REFACTURER	10.088,23	0,00

### V. Charges financières

	<b>22,21</b>	<b>69,22</b>
CHARGES FINANCIERES DIVERSES	22,21	69,22

### VIII. Charges exceptionnelles

	<b>0,00</b>	<b>830,00</b>
AUTRE CHARGES EXCEPTIONNELLES	0,00	830,00

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

	<b>10.278.666,81</b>	<b>9.776.135,28</b>
SOLDE D'EXPLOITATION DE LA PERIODE	10.278.666,81	9.776.135,28

## **TOTAL DES CHARGES**

<b>12.878.047,98</b>	<b>12.451.775,21</b>
----------------------	----------------------

**SOCIETE INTERNE WOLUWE SHOPPING CENTER****PRODUITS****I. Ventes et prestations**

LOYERS ET/OU REDEVANCES

REVENUS LOCATIFS DIVERS

AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

PRECOMPTE IMMOBILIER RECUPERE

AUTRES FRAIS GENERAUX RECUPERES

CHARGES REFACTUREES LOCATAIRES

TAXES REGIONALES RECUPEREES

	01/01/16 31/12/16	01/01/15 31/12/15
<b>I. Ventes et prestations</b>	<b>12.872.223,59</b>	<b>12.441.614,67</b>
LOYERS ET/OU REDEVANCES	11.622.424,12	11.140.730,96
REVENUS LOCATIFS DIVERS	505.886,41	497.291,34
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	0,00	150.000,00
PRECOMPTE IMMOBILIER RECUPERE	571.944,04	502.061,07
AUTRES FRAIS GENERAUX RECUPERES	18.488,73	18.582,92
CHARGES REFACTUREES LOCATAIRES	10.088,23	0,00
TAXES REGIONALES RECUPEREES	143.392,06	132.948,38
<b>IV. Produits financiers</b>	<b>5.526,19</b>	<b>10.114,75</b>
INTERETS CREDITEURS COMPTE COURANT BANQUE	5.526,19	10.114,75
<b>V. Autres produits financiers</b>	<b>298,20</b>	<b>7,78</b>
PRODUITS FINANCIERS DIVERS	298,20	0,00
DIFFERENCES DE PAIEMENT	0,00	7,78
<b>VI. Autres produits d'exploitations</b>	<b>0,00</b>	<b>38,01</b>
AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS	0,00	38,01
<b>XI. Solde d'exploitation de l'exercice</b>		
<b><i>TOTAL DES PRODUITS</i></b>	<b>12.878.047,98</b>	<b>12.451.775,21</b>

**RAPPORT DU CONTROLEUR DE GESTION AUX PORTEURS DE CERTIFICATS**  
**« WOLUWE SHOPPING CENTER »**  
**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, établis sur la base du référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à **€ 45.286,238,98** et dont le compte de résultats se solde par un **bénéfice** de l'exercice à affecter de **€ 10.278.666,81**.

*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.

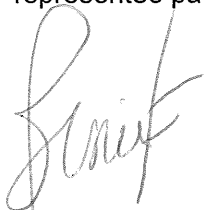
Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous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

Contrôleur de gestion,  
représentée par



---

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

**Société interne WOLUWE SHOPPING CENTER**

**Rapport de la Gérante – exercice 2016**

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 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

Michel PLEECK  
Administrateur

SPRL ARCADE CONSULT  
Administrateur  
André SOUGNE  
Représentant permanent

**RAPPORT AUX TITULAIRES DE CERTIFICATS**

**"WOLUWE SHOPPING CENTER"**

**ANNEE 2017 - EXERCICE 2016**

**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 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 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.

**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° 69**

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 € 8.269.001,90.

Cette somme, diminuée de € 4759,46 de manque de provision de frais directs soit, € 8.264.242,44 sera répartie comme suit :

- 103.000 coupons à € 79,20	€	8.157.600,02
- Frais généraux forfaitaires	€	82.642,42
- Frais de mise en paiement	€	24.000,00
	€	<u>8.264.242,44</u>

Le coupon n° 69 sera mis en paiement le **28 juin 2017** à raison de **€ 79,20** brut, soit **€ 55,44** après déduction de précompte mobilier de 30%.



## 5. Evolution des coupons

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

**Le Certificat Foncier S.A.**

Jean Cattaruzza  
Administrateur

William De Troij  
Administrateur