

SOCIÉTÉ INTERNE
"WOLUWE SHOPPING CENTER"
RAPPORT DE LA GERANTE POUR L'EXERCICE 2015

Nous vous soumettons, ci-joint, les comptes de la Société Interne couvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2015 établis conformément aux normes comptables applicables en Belgique.

I. Situation locative

Au 31 décembre 2015, le centre commercial était occupé à 100%.

L'évolution des revenus locatifs se présente comme suit :

Revenus locatifs			
€ en milliers	2015	2014	Variation en %
Loyers et redevances de base	11.588,9	11.219,4	+3,29 %
Loyers et redevances mobiles	49,1	49,5	N.S.
Sous-total	11.638,0	11.268,9	+3,28 %
Revenus non récurrents	150,0	0	N.S.
Total	11.788,0	11.268,9	+4,61%.

L'ensemble des produits locatifs récurrents et non récurrents s'établit ainsi à € 11,8 millions en 2015, contre € 11,3 millions de produits locatifs pour l'année 2014.

L'évolution du chiffre d'affaires de 2015 réalisé par l'ensemble des locataires du Woluwe Shopping Center en 2015 sur base d'un comparable en 2014, a connu un recul d'environ 3,4 %⁽¹⁾. La fréquentation des visiteurs en 2015 était en recul de 3,6%⁽²⁾ par rapport à la fréquentation de 2014.

Sous réserve d'imprévis et de l'évolution de la situation économique générale, les loyers et redevances récurrents de l'année 2016 sont estimés à € 11,9 millions environ.

II. Précisions quant aux comptes de la Société Interne au 31 décembre 2015

Les précisions suivantes peuvent être apportées sur certains postes des comptes de la Société Interne au 31 décembre 2015.

¹⁾ Ce ratio calculé au début novembre 2015 avant les attentats à Paris et la hausse du niveau d'alerte en Belgique s'élevait à -1,6 %

²⁾ Ce ratio calculé au début novembre 2015 avant les attentats à Paris et la hausse du niveau d'alerte en Belgique s'élevait à -2,2 %

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 € 698.281,33. Compte tenu des frais d'entretien, d'aménagement et d'amélioration pris en charge durant l'exercice pour un montant de € 179.408,33 un amortissement effectif de l'investissement initial a été acté à concurrence de € 518.873,00. Il est rappelé que le total cumulé de la trésorerie dégagée par les amortissements de l'investissement de départ est entièrement utilisé³⁾.

A l'occasion de la délivrance du permis d'urbanisme pour le projet d'Extension Nord, la Commune a levé une taxe de € 198.626 mise à charge de l'exercice. Elle est récupérable au cas de non mise en œuvre, de préemption ou d'annulation du permis.

Au cours de l'exercice 2015, un montant de € 434.452 a été porté à l'actif. Ce montant représente principalement l'intervention de la Société Interne dans la rénovation de l'éclairage du parking et dans de certains groupes frigorifiques.

Après imputation des autres frais d'exploitation et en tenant compte du résultat financier de € 10.045, les comptes de la Société Interne, arrêtés au 31 décembre 2015 font apparaître un solde d'exploitation de € 9.776.135,28 contre € 9.685.450,07 pour l'exercice 2014.

Ce montant, majoré du report de € 6.163.129,70, donne une dette aux associés de € 15.939.264,98. Après affectation au compte associés de € 7.587.845,83, le montant distribuable s'élève à € 8.351.419,15. Il sera versé aux associés dans le courant du mois de juin 2016, à raison de :

– à la S.A. Le Certificat Foncier	95%	€	7.933.848,20
– à la S.A. L'Investissement Foncier Woluwe Shopping Center	3%	€	250.542,57
– à la S.A. AG Real Estate Asset Management	2%	€	167.028,38
		€	8.351.419,15

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

“Bruxelles Mobilité AED” a entamé au cours du 1^{er} trimestre 2016 les travaux d'aménagement du boulevard de la Woluwe entre l'avenue de Tervuren et le carrefour avec l'avenue P. Heymans. 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 impactera l'accessibilité du Centre en général et nécessitera 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. Ces travaux sur parcelle propre du centre devraient être lancés au 2^{ème} semestre 2016. A ce stade il n'y a pas encore d'appel d'offre pour ces travaux. Les premiers budgets montrent un coût global pour la Société Interne de l'ordre de € 0,9 mio.

Par ailleurs la Gérante étudie actuellement avec le gestionnaire de l'immeuble certaines mesures pour augmenter l'attractivité commerciale du complexe. Cela impliquerait des ressources à réserver par les propriétaires au cours des prochaines années. Pour 2016, sont prévus des travaux d'extension de sanitaires et de modernisation du building management system pour un budget de l'ordre de € 0,2 mio.

³⁾ Le total des immobilisations corporelles à l'actif pour € 34.352.195,44 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 € 8.819.162,39

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.

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 2015 a atteint le seuil du « chiffre d'affaires plancher » avancé dans les prévisions initiales.

V. Projet d'Extension Nord

Comme indiqué dans les rapports antérieurs, une possible extension du Woluwe Shopping Center répond à la préoccupation stratégique de maintenir et renforcer l'attractivité du centre commercial en augmentant la diversité et la taille de l'offre commerciale. Celle-ci vise à répondre aux demandes d'implantation de nouvelles enseignes et à positionner le Woluwe Shopping Center face à l'émergence de nouveaux noyaux ou centres commerciaux.

La réalisation de l'extension était subordonnée à l'accord préalable des propriétaires voisins dans le Complexe. L'accord conditionnel de début 2009 visant la constitution d'une emphytéose en vue de réaliser le projet d'Extension Nord a été soumis à l'Assemblée Extraordinaire des porteurs de certificats de placement immobilier Woluwe Shopping Center du 30 janvier 2009 qui l'a rejeté ⁽⁴⁾. Il est également rappelé que les procédures de demande de permis d'urbanisme et d'environnement, introduites en décembre 2006, se sont terminées par un refus de permis en avril 2009.

La Gérante estime toutefois que des permis de ce type de projet devraient protéger et apporter de la valeur au Centre Commercial et dès lors pour la Société Interne.

Comme annoncé dans les rapports précédents, différentes adaptations du projet d'Extension Nord qui permettraient d'espérer raisonnablement l'obtention des permis ont été analysées sur le plan de la faisabilité aussi bien sur le plan légal que commercial, conventionnel et technique. La Gérante a ainsi pu achever la préparation du programme de l'« Extension Nord » et elle a pris la décision d'introduire début 2012 la demande de permis d'urbanisme et d'environnement⁽⁵⁾ pour ce projet. Cette demande porte sur :

- Extension de +/- 12.000 m² de surface commerciale louable sur plusieurs niveaux avec prolongation du mall au côté Nord du site ;
- Construction d'un parking du côté Sud du site le long du Boulevard de la Woluwe offrant une augmentation nette d'environ 300 emplacements de parking.

Il est rappelé que pour les études et l'établissement des dossiers de demande de permis, la Gérante a fait appel à l'équipe qui s'est occupé de la rénovation terminée en 2004 et en particulier :

- Architectes : Architectes Jaspers-Eyers et le bureau Altiplan
- Project Management et Quality Surveyor : CETIM S.A.
- Maître d'ouvrage délégué : AG Real Estate Development

⁴⁾ L'ordre du jour de cette Assemblée, et les différents documents y relatifs peuvent être consultés sur le site internet (<http://www.agrealestate.eu/fr/investment/Pages/Certificats-immobiliers.aspx>) ou obtenus au siège de l'Associé Le Certificat Foncier.

⁵⁾ Le permis d'environnement actuel arrive à échéance début 2018.

Les frais mis à charge de l'exercice 2015 dans le cadre du projet d'Extension Nord et notamment l'établissement et l'introduction de la nouvelle demande de permis, s'élèvent à € 336.592,17 y compris la partie de TVA non déductible. Depuis début 2003 jusqu'au 31 décembre 2015, le total de toutes les dépenses prises en charge dans le cadre de ce projet d'extension s'élève à € 3.250.082 dont environ € 2,95 millions pour l'équipe chargée du projet sous la coordination du maître d'ouvrage délégué.

Il est rappelé qu'au cours de l'année 2014, la Gérante a, en collaboration avec le Maître d'ouvrage délégué, obtenu le permis socio-économique, lequel a été délivré par la Commune en septembre 2014, ainsi que le permis d'environnement. Le Permis d'environnement délivré par l'IBGE (Bruxelles Environnement) constitue un permis modificatif/extensif du permis d'environnement en cours. Ce permis couvre les installations prévues du projet d'extension dans le cadre du permis existant venant à échéance en 2018.

Fin juin 2015, la Commune de Woluwe St Lambert a délivré à la Gérante le permis d'urbanisme relatif à ce projet. Ce permis complète l'ensemble des autorisations après le permis d'environnement et le permis socio-économique délivrés antérieurement. Il comporte par ailleurs plusieurs conditions dont des charges d'urbanisme à exécuter en cas de mise en œuvre du permis d'urbanisme. Elles sont actuellement à l'étude.

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^{ème} trimestre 2015. La Gérante est intervenue volontairement dans cette procédure. A ce stade, la Gérante et la Commune attendent la décision du Conseil d'Etat.

Dans ces circonstances aucune décision n'a été prise quant à la réalisation effective du projet d'extension.

VI. Echéance et renouvellement de la convention de gestion de Devimo-Consult

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

Actuellement SA L'Investissement Foncier Woluwe Shopping Center (« IFWolSC ») et SA L'Investissement Foncier Woluwe Extension (« IFWolExt ») négocient 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.

Un Term Sheet a d'ores et déjà été signé sur les bases suivantes.

Les prestations nécessaires pour couvrir les différents aspects de l'exploitation du centre commercial seraient 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'élèveraient 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) représenteraient une charge propriétaire ⁽⁶⁾ 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 varieraient 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) et ce en fonction du type d'opération (cession, renouvellement, nouveau bail, concession temporaire d'exploitation ...).

Par ailleurs Devimo-Consult serait 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 et emplacements génèrent des marges d'exploitation supplémentaires aux produits locatifs des cellules commerciales. Ces exploitations seraient dirigées par Devimo-Consult pour le compte de IFWolSC et IFWolExt. Cette mission vient à échéance en même temps que la convention de gestion et fait également l'objet d'une renégociation. Les marges seraient partagées 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.

Les nouvelles conventions auraient 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.

6) 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.

L'impact de cette nouvelle formule de gestion et de d'activité d'animation et d'exploitation des installations thermiques ne devrait pas entraîner un surcroît de charges pour la Société Interne par rapport à la situation actuelle. Un cash-flow net positif pourrait même être enregistré en fonction du niveau de la marge dégagée par les activités d'animation et l'exploitation des équipements thermiques.

Dans la mesure où Devimo-Consult, L'Investissement Foncier Woluwe Extension 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.

VII. Échéance de la Société Interne

La Gérante rappelle que 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 prorogée du 31 janvier 2014 au 31 janvier 2019.

Cette prorogation s'est faite sans préjudice du pouvoir de la Gérante ou de l'ensemble des Associés de la Société Interne d'anticiper la dissolution ou de soumettre une nouvelle demande de prorogation à l'assemblée des détenteurs de certificats de placement immobilier si cela devait s'avérer opportun.

*

* *

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

Pour Marc Van Begin SPRL
Administrateur
Marc Van Begin
Représentant permanent

Pour accord,

Le Certificat Foncier S.A.

AG Real Estate Asset Management S.A.

Pour Marc Van Begin
SPRL
Administrateur
Marc Van Begin
Représentant permanent

William De Troij
Administrateur

Pour Marc Van Begin
SPRL
Administrateur
Marc Van Begin
Représentant permanent

Pour Laurent Stalens
SPRL
Administrateur
Laurent Stalens
Représentant permanent

SOCIETE INTERNE WOLUWE SHOPPING CENTER

	31/12/15	31/12/14
ACTIF		
III. Immobilisations corporelles	34.352.195,44	34.570.359,35
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 Floralies</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)	-9.504.480,32	-9.000.720,05
WOLUWE	-9.504.480,32	-9.000.720,05
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)	-285.135,14	-270.022,40
<i>Amortissements</i>	-285.135,14	-270.022,40
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)	-267.951,12	-237.074,47
<i>Investissements 2007</i>	-267.951,12	-237.074,47
AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS	2.325.619,76	1.891.167,23
<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>	434.452,53	-
AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS (amortissements)	-1.149.685,75	-1.046.818,97
<i>Amortissements</i>	-730.324,34	-730.324,34
<i>Installation sécurité</i>	-73.354,15	-73.354,15
<i>Investissements 2009</i>	-158.264,25	-133.254,13
<i>Investissements 2011</i>	-105.724,20	-80.756,88
<i>INVESTISSEMENTS 2013</i>	-54.241,83	-29.129,47
<i>INVESTISSEMENTS 2015</i>	-27.776,98	-

VII. Créances à un an au plus

CLIENTS
NOTES DE CREDIT
CREANCES DOUTEUSES
COMPTE COURANT ADMINISTRATION TVA
PRECOMPTE MOBILIER PAYE EXERCICE
PRODUITS A RECEVOIR
CREANCES DIVERS
COMPTES COURANTS
AUTRES CREANCES DIVERSES

IX. valeurs disponibles

COMPTES COURANTS BANQUES

X. Comptes de régularisation

CHARGES A REPORTER
PRORATA REVENUS DIVERS A RECEVOIR

TOTAL ACTIF

544.138,64	1.265.406,35
377.988,37	778.892,78
38.942,60	-
58.265,69	136.434,54
29.106,14	9.888,34
3.293,23	764,54
-	146.408,33
-	112,55
17.838,69	174.672,03
18.703,92	18.233,24
8.181.916,51	5.881.907,39
8.181.916,51	5.881.907,39
384.129,45	391.164,19
22.840,06	32.925,71
361.289,39	358.238,48
43.462.380,04	42.108.837,28

SOCIETE INTERNE WOLUWE SHOPPING CENTER

CHARGES

II. Coût des ventes et des prestations

	01/01/15 31/12/15	01/01/14 31/12/14
	2.674.740,71	2.317.783,69
LOYERS ET/OU REDEVANCES	11.575,92	11.578,00
CHARGES ASSURANCES	32.420,26	33.278,58
ENTRETIENS, REPARATIONS	9.845,47	9.528,26
AMENAGEMENTS, AMELIORATIONS	35.819,43	10.132,47
COMMISSIONS DIVERSES	2.858,89	33.670,57
COMMISSION DE GESTION	403.941,56	320.944,08
HONORAIRES DIVERS	453.072,22	288.715,48
HONORAIRES DE CONTROLE	3.491,34	3.440,07
AUTRES FRAIS DIVERS	3.956,87	23.528,85
FRAIS DE RELATIONS PUBLIQUES	19.765,15	211,89
AMORTISSEMENTS DROITS SUR TERRAINS BÂTIS	503.760,27	534.341,21
AMORTISSEMENTS FRAIS ACCESSOIRES	15.112,74	16.030,24
AMORTISSEMENTS INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES	30.876,65	30.876,64
AMORTISSEMENTS AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS	102.866,78	71.076,88
PRECOMPTE IMMOBILIER	513.539,22	511.823,37
TAXES COMMUNALES	198.626,00	14,28
TVA NON DEDUCTIBLE	44.501,99	-
TAXES REGIONALES	222.096,78	218.592,82
CHARGES DIVERSES D'EXPLOITATION	66.613,17	200.000,00

V. Charges financières

CHARGES FINANCIERES DIVERSES	69,22	16,65
------------------------------	-------	-------

VIII. Charges exceptionnelles

AMENDES DIVERSES	830,00	-
------------------	--------	---

XI. Solde d'exploitation de l'exercice

SOLDE D'EXPLOITATION DE LA PERIODE	9.776.135,28	9.685.450,07
------------------------------------	--------------	--------------

TOTAL DES CHARGES

12.451.775,21	12.003.250,41
----------------------	----------------------

SOCIETE INTERNE WOLUWE SHOPPING CENTER

PRODUITS

	01/01/15 31/12/15	01/01/14 31/12/14
I. Ventes et prestations	12.441.614,67	11.997.476,31
LOYERS ET/OU REDEVANCES	11.140.730,96	10.774.012,55
REVENUS LOCATIFS DIVERS	497.291,34	494.907,79
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	150.000,00	76.003,38
PRECOMPTE IMMOBILIER RECUPERE	502.061,07	490.026,23
AUTRES FRAIS GENERAUX RECUPERES	18.582,92	18.233,24
TAXES REGIONALES RECUPEREES	132.948,38	144.293,12
IV. Produits financiers	10.114,75	4.477,93
INTERETS CREDITEURS COMPTES COURANTS	-	1.419,78
INTERETS CREDITEURS COMPTE COURANT BANQUE	10.114,75	3.058,15
V. Autres produits financiers	7,78	4,42
PRODUITS FINANCIERS DIVERS	-	4,42
DIFFERENCES DE PAIEMENT	7,78	-
VI. Autres produits d'exploitations	38,01	-
AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS	38,01	-
XI. Solde d'exploitation de l'exercice		
 TOTAL DES PRODUITS	 12.451.775,21	 12.001.958,66

RAPPORT DU CONTRÔLEUR DE GESTION AUX PORTEURS DE CERTIFICATS
« WOLUWE SHOPPING CENTER »
POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2015

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 les comptes annuels, ainsi que les déclarations complémentaires requises. Les comptes annuels comprennent le bilan au 31 décembre 2015 et le compte de résultats de l'exercice clos à cette date.

Rapport sur les comptes annuels – Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2015, établis sur la base du référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à **€ 43.462.380,04** et dont le compte de résultats se solde par un **bénéfice** de l'exercice à affecter de **€ 9.776.135,22**.

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). 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 2015, 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 22 avril 2016.

F.C.G. RÉVISEURS D'ENTREPRISES SCRL

Contrôleur de gestion,
représentée par



Louis-François BINON
Réviseur d'Entreprises

Société interne WOLUWE SHOPPING CENTER

Rapport de la Gérante – exercice 2015

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 2015 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 15 avril 2016.

William DE TROIJ
Administrateur

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

SPRL ARCADE CONSULT
Administrateur
André SOUGNE
Représentant permanent

Michel PLEECK
Administrateur

RAPPORT AUX TITULAIRES DE CERTIFICATS

"WOLUWE SHOPPING CENTER"

ANNEE 2016 - EXERCICE 2015

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 Woluwé 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 Woluwé Shopping Center du 25 octobre 2013, l'échéance de la société interne « Woluwé 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° 68

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 2016 sera de € 7.933.848,19.

Cette somme, diminuée de € 5.716,88 de manque de provision de frais directs soit, € 7.928.131,31 sera répartie comme suit :

- 103.000 coupons à € 75,95	€	7.822.850,00
- Frais généraux forfaitaires	€	79.281,31
- Frais de mise en paiement	€	26.000,00
	€	<u>7.928.131,31</u>

Le coupon n° 68 sera mis en paiement le **29 juin 2016** à raison de € 75,95 brut, soit € 55,44 après déduction de précompte mobilier de 27%.

5. Evolution des coupons

Année de mise en paiement	Coupon n°	Brut	Remboursement	Net
En BEF				
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
Division du certificat en 5.				
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
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

Le Certificat Foncier S.A.

Pour Marc Van Begin SPRL
Administrateur
Marc Van Begin
Représentant permanent

William De Troij
Administrateur